

Initiatieven genomen door eigenaar landgoed 'De Denneboom' om te komen tot een financiële drager voor het landgoed.

Deze onderstaande initiatieven en plannen hebben er niet toe geleid dat er een financiële drager is gevonden voor het landgoed.

- **18 februari 2008**

Opzet projecten voor het landgoed De Denneboom, waarin de mogelijkheden worden verkend voor een financiële drager, met onder andere het herstellen van herberg/brouwerijfunctie, versterken aantrekkelijkheid theetuin voor fietsers, zakelijke verhuur van de boerderij, kleinschalige luxe logiesfuncties toevoegen, culturele verhuur van de villa en de boerderij voor culturele evenementen.

- **26 april 2013**

Brief aan Commissaris van de Koning van de Provincie Noord-Brabant. In deze brief wordt verzocht een brief vanuit de provincie naar de Rabobank te sturen, waarin aan het verzoek van de bank wordt voldaan en waarin de provincie wordt gevraagd om aan de bank te vragen om de benodigde tijd te krijgen om de aanvragen te beoordelen en wanneer de besluitvorming genomen zal worden.

De aanvragen hebben betrekking op fondsen, waaruit gelden op een alternatieve manier kunnen worden afgelost.

- **8 juli 2013**

Aanbod aan de Provincie om het landgoed als geheel te kopen om een nieuwe doorontwikkeling te realiseren met ambities die binnen de scope liggen van het Programma Landschappen van Allure. Dit naar aanleiding van de afwijzing van de financieringsaanvraag binnen het programma 'Grootschalige Erfgoed Complexen Noord-Brabant' wegens te kleinschaligheid van de voorziene herontwikkeling

- **2 september 2013**

Verkenning voor een pleegzorgboerderij.

- Hiervoor zijn schetsen gemaakt en verkennende gesprekken gevoerd met adviseurs en werkbezoeken gebracht aan andere projecten. Gemeente heeft aangegeven te willen meedenken, maar ook eisen te hebben.

- **27 september 2013**

Brief aan de Rabobank met een toelichting op de stand van zaken ter aflossing van de hypothecaire schuld en achterstallige rente. In deze brief staan de plannen die moeten leiden tot aflossing van de schulden.

- **Januari 2014**

Investeringsvoorstel Landschappen van Allure- Het Groene Woud. Het landgoed van Denneboom zat ook in het Investeringsvoorstel. Het betrof een plan waarbij versterking van het landschap werd gecombineerd met een logeerconcept op het landgoed waarbij men kon

slapen in het landschap, in een eigen kleine mobiele en duurzame huisje.

- **7 april 2014**

Contact met Bedrijf 'Bestaan' voor informatiebijeenkomst Landgoed de Dennenboom. Voor uitwisselen van ideeën voor eventueel een plek, waarbij duurzaam/sociaal ondernemerschap en maatschappelijke functies samen worden gebracht in bijzondere natuurlijke omgevingen.

- **Mei 2014**

Eindrapport project 'Innovaties in Zorgen en Wonen in het Groene Woud'.

Het project 'Innovaties in zorg en wonen in Het Groene Woud' borduurt voort op het onderzoek dat in 2010 in opdracht van de Kamer van Koophandel werd uitgevoerd. In dit onderzoek stonden drie thema's, gekoppeld aan de status van Nationaal Landschap centraal:

- a. versterking van recreatie en toerisme
- b. maakindustrie en duurzaam ondernemen
- c. zorg en wonen.

Er bleek bij de Streekorganisatie behoefte om een operationeel kader te scheppen voor innovaties op het gebied van zorg en wonen. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in dit onderzoeksproject dat financieel ondersteund werd door de Provincie Noord- Brabant vanuit het Programma Leefbaarheid en in de uitvoering door de Streekorganisatie Het Groene Woud en het EU Interreg programma Rural Alliances.

De Business case 'Nieuwe economische dragers op landgoed de Denneboom' behoort ook tot dit project.

8 mei 2014

Businesscase opgesteld, voor nieuwe economische dragers op het landgoed de Denneboom ten behoeve van het project "Innovaties in zorg en wonen". De businesscase is besproken in een praktijkkring en daarmee verder gebracht in de ontwikkeling.

- **19 mei 2014**

Praktijkkring voor het project landgoed De Denneboom.

- **15 juli 2014**

Opdracht aan de makelaar voor de verkoop van Gestelseweg 16.

- **3 december 2014**

Gesprekken met potentiele koper van het landgoed om er een woon-zorgfunctie te realiseren.

- **23 mei 2015**

Urgentienotitie landgoed De Denneboom ten behoeve voor het gesprek met het Brabants Groenontwikkelfonds. Met de vraag of vanuit dit programma een (tijdelijke) lening vanuit de Provincie verkregen kan worden om tot een rendabele business te komen.

- **30 juli 2015 en 14 augustus 2015**

Dagvaardingen voor de openbare verkoop van het landgoed.

- **Augustus 2015**

In opdracht van de eigenaar van het landgoed is een haalbaarheidsonderzoek herbestemming Buitenplaats, Landhuis De Denneboom, Gestelseweg 16 te Schijndel opgesteld (aan deze bijlage toegevoegd).

- **Augustus 2015**

In opdracht van de eigenaar van het landgoed is een haalbaarheidsonderzoek herbestemming Buitenplaats, Landhuis De Denneboom, Gestelseweg 14 te Schijndel opgesteld (aan deze bijlage toegevoegd).

- **24 oktober 2015**

Contact met mogelijk geïnteresseerde koper om opties voor het landgoed te bespreken met onder andere zorg.

Haalbaarheidsonderzoek herbestemming
Buitenplaats, Landhuis De Denneboom,
Gestelseweg 16 te Schijndel
augustus 2015



In opdracht van:

De heer T.C.E.J.A.M. van
Rijckevorsel
Gestelseweg 16
5481 XD te Schijndel

klement²
RENTMEESTERS



**Haalbaarheidsonderzoek herbestemming
Gestelseweg 16 te Schijndel**

Pesaken, augustus 2015

Klement² Rentmeesters
Pesaken 26
6271 PB Gulpen

www.klement2.com
info@klement2.com
043 323 35 11

Contactpersoon

Arthur Jansen
06-83223311
arthur@klement2.com

Opdrachtgever

De heer T.C.E.J.A.M. van Rijckevorsel
Gestelseweg 16
5481 XD te Schijndel

Dit rapport is mede gefinancierd vanuit de Subsidieregeling Stimulering Herbestemming
Monumenten 2014 van het Ministerie van OCW.

Voorwoord

In navolging op een toegekende subsidie stimulering herbestemming monumenten is er opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de herbestemmingsmogelijkheden voor het bijzondere gebouw welke bekend staat als Landhuis De Denneboom, gelegen aan Gestelseweg 16 te Schijndel. Dit haalbaarheidsonderzoek naar herbestemming van dit gebouw is uitgevoerd in opdracht van de eigenaren van het monument, door Klement² Rentmeesters.

Het onderliggende document is een verslaglegging van dit onderzoek en het begin van een nieuwe toekomst voor dit oude maar waardevolle complex.

‘Nil volentibus arduum – Niets is onmogelijk voor hen die willen’

Klement² Rentmeesters
Pesaken, augustus 2015

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Inventarisatie.....	5
1.1 Object en omgeving	5
1.1.1 Omschrijving object.....	5
1.1.2 Ligging.....	7
1.1.3 Ontstaansgeschiedenis.....	8
1.1.4 Omgeving.....	11
1.1.5 Bouwkundige aspecten (en onderhoudstoestand)	13
1.2. Procesbeschrijving	18
1.2.1 Voortraject.....	18
1.2.2 Onderzoek	18
1.2.3 Toekomst.....	18
1.3 Wet- en regelgeving.....	19
1.3.1 Beleidskaders.....	19
1.3.2 Planologie	26
1.3.3 Subsidiekaders.....	27
1.3.4 Fiscale regelingen	30
1.3.5 Vergunningskaders	30
1.4 Externe analyse	31
1.4.1 DESTEP Analyse	31
1.4.2 Marktanalyse.....	34
1.4.3 Benchmark Analyse	35
1.4.4 SWOT-analyse.....	37
2. Visie.....	39
2.1 Ruimtelijke concepten en uitgangspunten.....	39
2.1.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden	39
2.1.2 Mogelijke functies en combinatie van functies.....	40
2.1.3 Drie ontwikkelthema's	40
3. Strategie	42
3.1 Financieel.....	42
3.2 Conclusies.....	44
3.3 Aanbevelingen	44
3.4 Vervolgtraject.....	45
Bronnen	46
Bijlagen	47

Inleiding

Buitenplaats Landhuis De Denneboom is toe aan herbestemming. Het object biedt door zijn bijzondere ligging, op het grotere landgoed De Denneboom, zijn verbinding met De Denneboomsche Hoeve en goede bereikbaarheid een breed scala aan mogelijke nieuwe functies. Het monument is momenteel nog privé bewoond. Echter is er thans geen exploitatiemodel beschikbaar om het duurzaam voortbestaan te kunnen garanderen. Door diverse omstandigheden ligt leegstand in de nabije toekomst op de loer. Gezien de verbinding met de overige, al leegstaande, gebouwen op het landgoed en het grote volume is er aanleiding voor een herbestemmingsonderzoek, waarbij waardige mogelijkheden worden verkend die passen bij de nog aanwezige authentieke kwaliteiten van het landhuis en het landgoed als geheel. In dit rapport wordt de samenhang geadviseerd voor een gezamenlijke ontwikkeling van dit monument als wel de nabij gelegen Denneboomsche Hoeve en uiteraard de algehele ontwikkeling van landgoed De Denneboom. Er is zorgvuldig gekeken naar de inpassing binnen de visie van het landgoed en de waardevolle bebouwingsgroep. Het haalbaarheidsonderzoek ziet derhalve nadrukkelijk op het gebouw en de interactie met de groene omgeving. Het onderzoek is daarmee een verdieping op de eerder opgestelde landgoedvisies, ingezoomd op het landhuis en de directe groene omgeving.

Het rapport begint met een brede inventarisatie van de huidige omstandigheden. In dit kader zal de buitenplaats en haar omgeving eerst worden omschreven. Er wordt hierbij gekeken naar het intern en extern gedeelte van respectievelijk het complex zelf en de directe omgeving/ligging. Vervolgens wordt uitgelegd hoe het herbestemmingsproces in zijn werk gaat, en met welke planologische- en beleidskaders rekening moet worden gehouden. Daarbij gaat ook de aandacht uit naar bijvoorbeeld de diverse subsidiekaders. De conclusies uit de inventarisatie worden samengevat en geanalyseerd in het laatste gedeelte van hoofdstuk 1.

De volgende analyses worden onder andere uitgevoerd: DESTEP-analyse, marktanalyse en SWOT-analyse. Hiermee kunnen de randvoorwaarden en uitgangspunten gesteld worden voor de herbestemming. In het volgende hoofdstuk worden een drietal concepten voorgesteld om de toekomstige mogelijkheden voor de hoeve kleur te geven. Tot slot worden de mogelijkheden financieel uitgewerkt en worden er aanbevelingen gedaan voor het vervolgtraject.

Herbestemming is het vak van de toekomst en met zoveel leegstaande monumenten in het land is het van belang hier werk van te maken. Het slechtste wat een gebouw kan overkomen is dat het niet gebruikt wordt. Daarom start hier de zoektocht naar een herbestemming voor deze historische hoeve.

Inhoudelijk input voor dit rapport is geweest:

- Bouwkundig onderzoek in opdracht van Klement² Rentmeesters;
- Haalbaarheidsonderzoek De Denneboomsche Hoeve (mei 2012) door DaadVisie;
- Landgoedontwikkelingsdocument (november 2011) door Woudstra Architecten en Taken adviseurs en ingenieurs;
- Cultuurhistorische analyse Landgoed De Denneboom (mei 2013) door Monumentenhuis Brabant;
- Diverse door de familie Van Rijkevorsel aangeleverde visiebeschrijvingen;
- Gesprekken met opdrachtgever en stakeholders.

1. Inventarisatie

1.1 Object en omgeving

1.1.1 Omschrijving object

Object

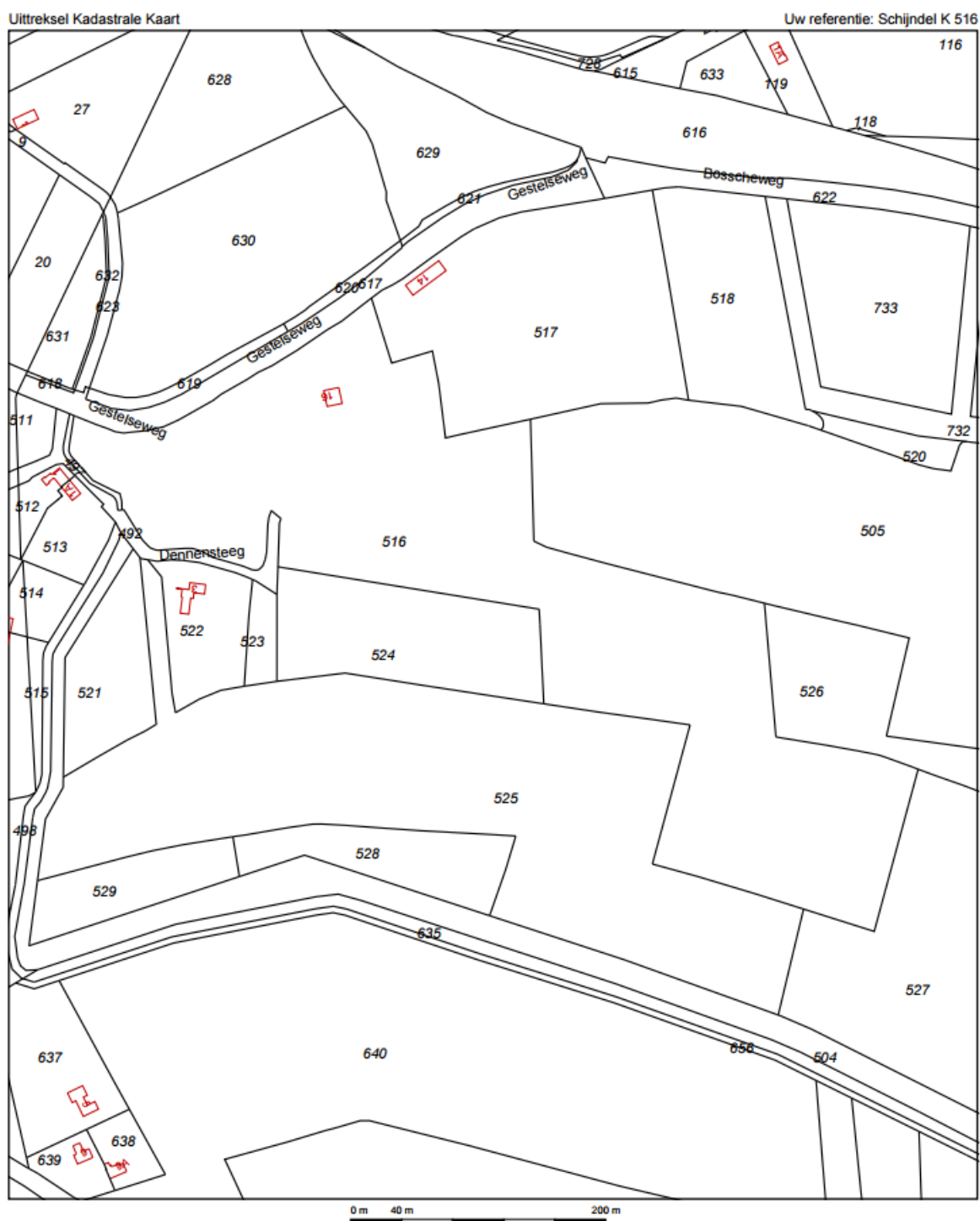
Adres: Gestelseweg 16 te Schijndel
 Administratieve gemeente: Schijndel
 Status: Gemeentelijk monument

Bescherming door gemeentelijke monumentenstatus:

Aangewezen als: Gemeentelijk monument, categorie waardevolle
 bebouwingsgroep. Onderdeel van Landgoed De Denneboom.

Kadastrale gegevens van het gemeentelijk beschermde object:

Kadastrale gemeente: Schijndel
 Sectie en perceelnummers: K 516
 Oppervlakte: 09 ha 25 a 00 ca
 Gerechtigde: Thomas Cornelis Eduardus Jacobus Aloysius Maria van
 Rijckevorsel
 Soort recht: Eigendom



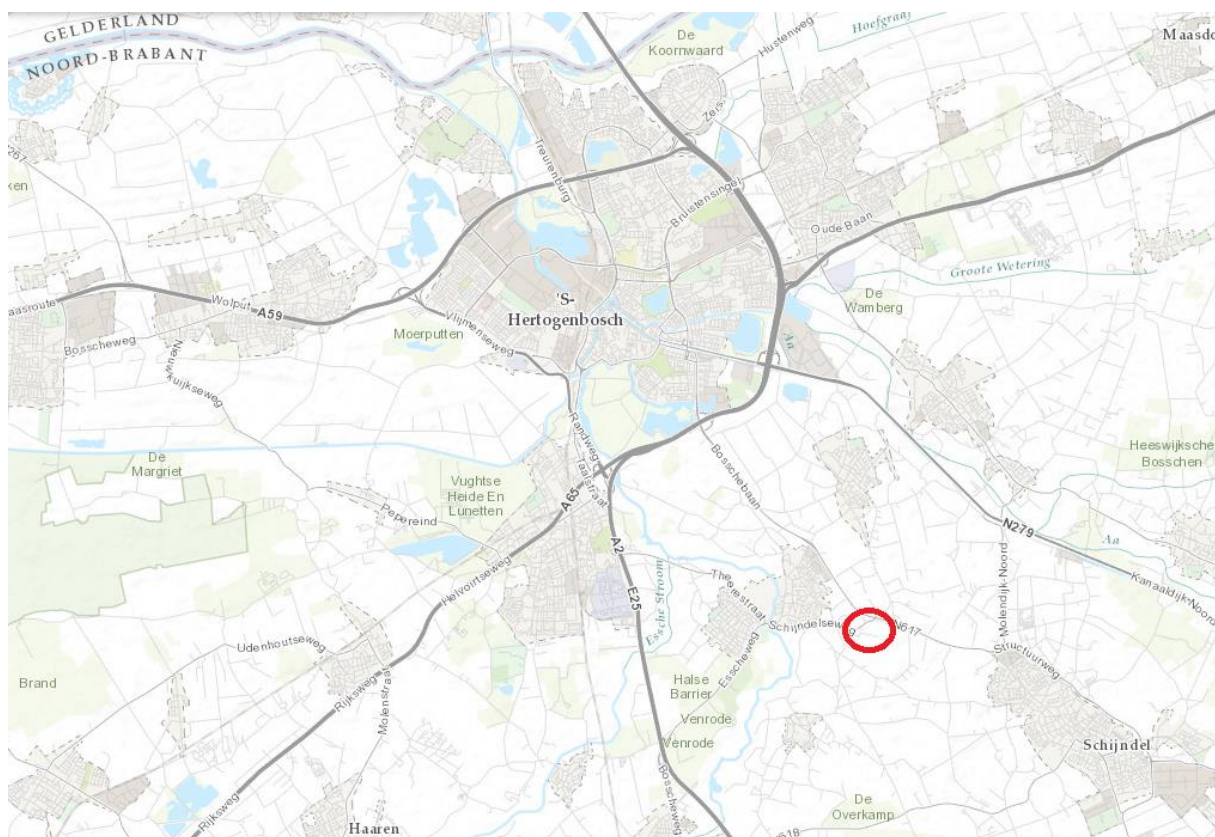
Kadastrale kaart perceel K 516

Gebruikers

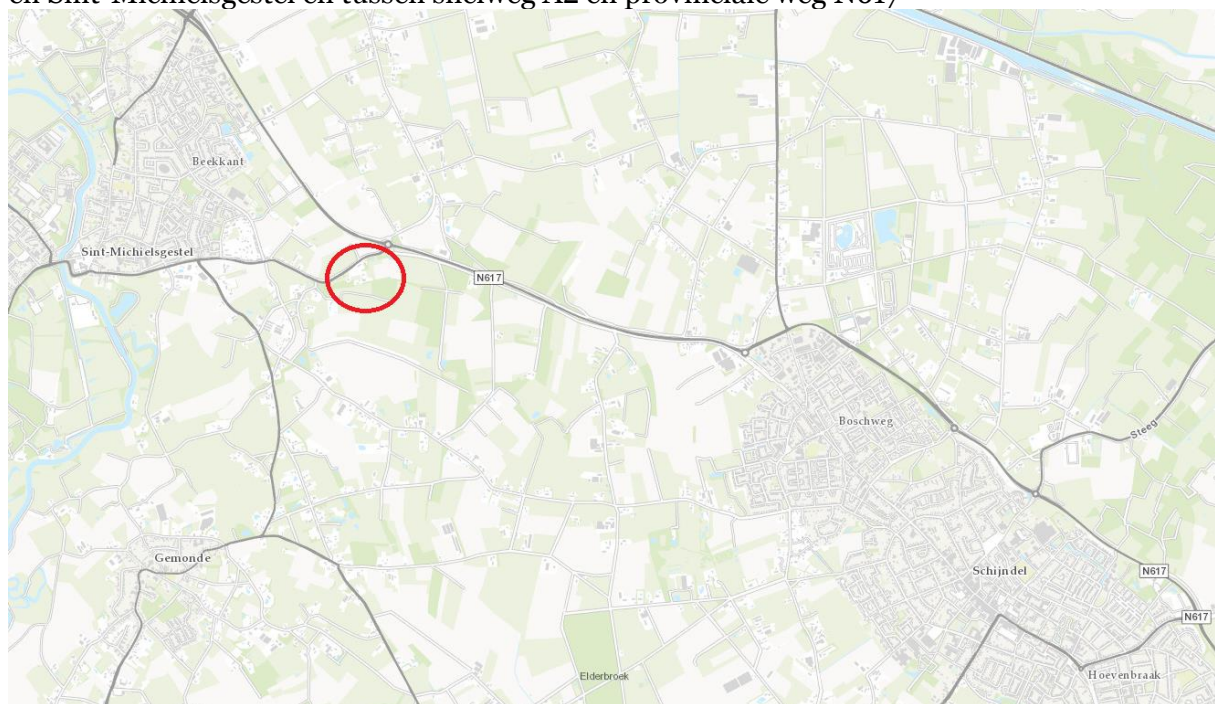
- 1) Het perceel met opstallen maakt deel uit van het 21,8 hectare tellende landgoed De Denneboom en is gedeeltelijk opengesteld wandelgebied voor publiek.
- 2) Het landhuis wordt nog bewoond maar de verwachting van leegstand op korte termijn is zeer groot.

1.1.2 Ligging

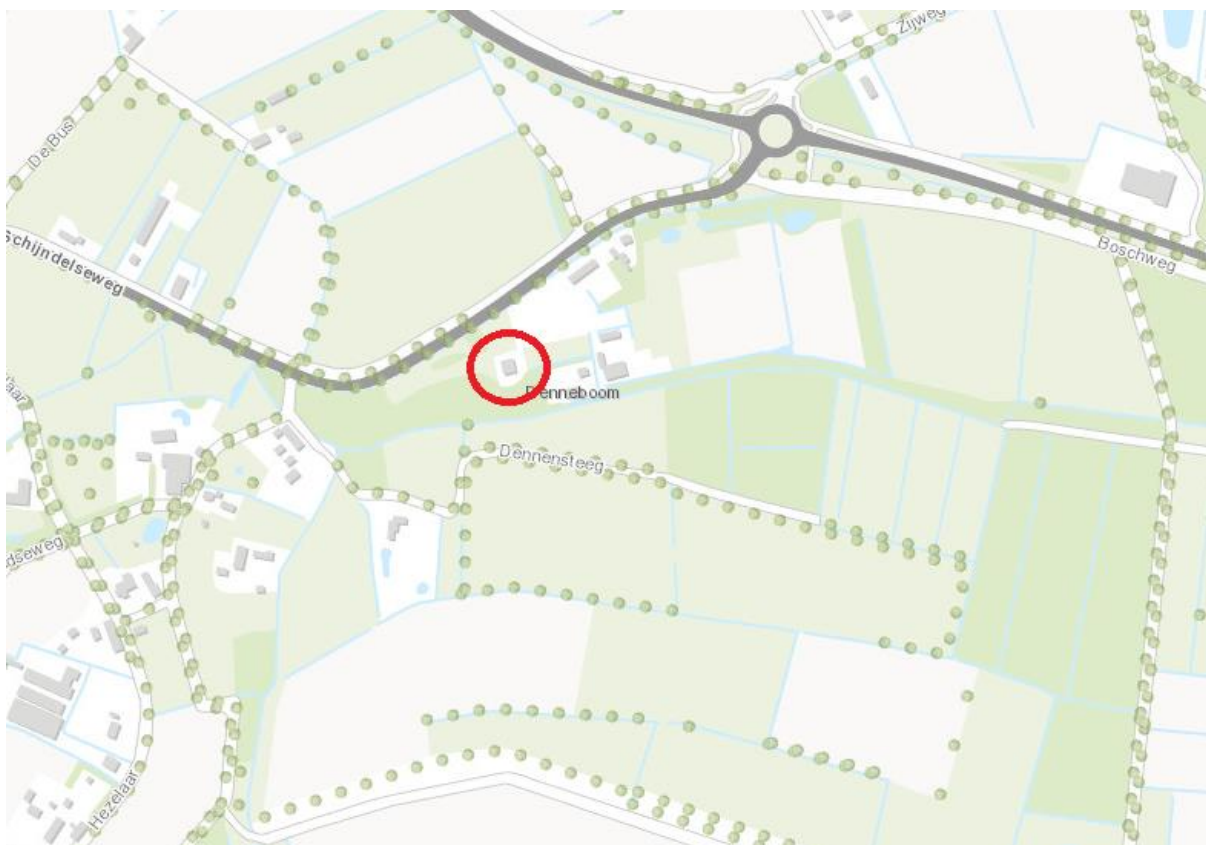
De buitenplaats ligt op de gemeentegrens van de dorpen Schijndel en Sint-Michielsgestel, midden in het Groene Woud en nabij de Brabantse hoofdstad 's Hertogenbosch.



Kaartbeeld De Denneboom: Ten zuidoosten van 's Hertogenbosch, op de grens van Schijndel en Sint-Michielsgestel en tussen snelweg A2 en provinciale weg N617



Kaartbeeld kernen Schijndel en Sint-Michielsgestel met te midden De Denneboom



Kaartbeeld locatie Landhuis De Denneboom te midden van het landgoed.

1.1.3 Ontstaansgeschiedenis

Het landgoed de *'Denneboomsche Hoeve'* wordt voor het eerst vermeld in een verkoopacte die dateert van 1596. Ook spreekt men her en der al van een vermelding in 1492. De hierin genoemde hoeve wordt omstreeks 1680 beschreven als schone hoeve. Daarbij hoorde: huis, schuur, esthuis (om hop in te drogen), schaapskooi, varkenskooi, eikenopstand en andere bomen. Deze hoeve heeft op het landgoed gestaan tot in de tweede helft van de 19^e eeuw.

Omstreeks 1761 was het landgoed 18 ha. groot. De opbrengsten kwamen uit de houtverkoop. Op de plankkaart van 1832 is de ligging van de boerderij te zien, ongeveer op dezelfde plek als waar nu het landhuis staat. Er stonden indertijd twee bedrijfsgebouwen aan de Gestelseweg en een gebouwtje meer ten zuiden daarvan. Het huidige hoofdgebouw was nog niet aanwezig op het terrein. Rondom het erf zijn veel van de percelen verdeeld in smalle langgerekte kavels, wat indiceert dat de grond vrij nat is, en dus goed ontwaterd moest worden. De wegenstructuur komt samen in de westpunt van het landgoed, op de grens van Schijndel met Sint-Michielsgestel. Dit maakt de locatie een plek voor ontmoeting en dynamiek.

In opdracht van Johannes Franciscus Ridder de van der Schuren ontwierp architect J. Bolsius in 1853 een in neoclassicistische stijl opgetrokken buitenverblijf. Zijn dochter Sophia heeft in 1854 de eerste steen gelegd, getuige de hardstenen gevelsteen met het inschrift: 'S. V.D.S. Gb.V.B. 18 (17-05) 54'. Het buitenverblijf *'De Denneboom'* heeft een L-vormige plattegrond, is geheel onderkelderd en heeft een mezzanino met open zoldering boven de begane grond.

In 1862 komt het landgoed door huwelijk in bezit van de familie Van Rijckevorsel. Zij bouwden ook de nieuwe langgevelboerderij en breidde het landgoed uit tot 38 ha. Het landhuis is duidelijk als centraal punt aanwezig op het terrein. Aan de westzijde van het

landhuis ligt het park met een landschappelijke inrichting. De padenstructuur loopt op vloeiende wijze door het park en komt samen bij de woning. Vanuit het landhuis loopt richting het oosten een centrale as die uitloopt in het openliggende agrarische land. Hierdoor wordt een mooie overgang gecreëerd van besloten en privé naar open en agrarische en cultuurlijk. Bij het agrarische gedeelte van De Denneboom is opnieuw het boerenerf waar te nemen. Deze staat nog dichter tegen de Gestelseweg gepositioneerd en bestaat uit een hoeve en een bakhuisje. Het agrarische land is sterk ontwaterd en langs de watergangen staan waarschijnlijk populierenrijen, zoals bekend is in deze regio. Ook lijkt het erop dat er een boomgaard ligt ten zuiden van de hoeve.

Na de tweede wereldoorlog werd de verdieping voor bewoning geschikt gemaakt en ingericht met slaapkamers en een badkamer. Tegelijkertijd werd het pand aan de achterzijde met een eenlaags aanbouw onder lessenaarsdak uitgebreid. Omstreeks 1956 is het parkgedeelte aan de westkant van het landhuis hier en daar wat meer open en de oorspronkelijke padenstructuur is minder zichtbaar. De centrale as richting het oosten is ruimtelijk nog aanwezig, maar veel minder sterk dan uit eerdere kaarten naar voren komt.





1928



1988



1900



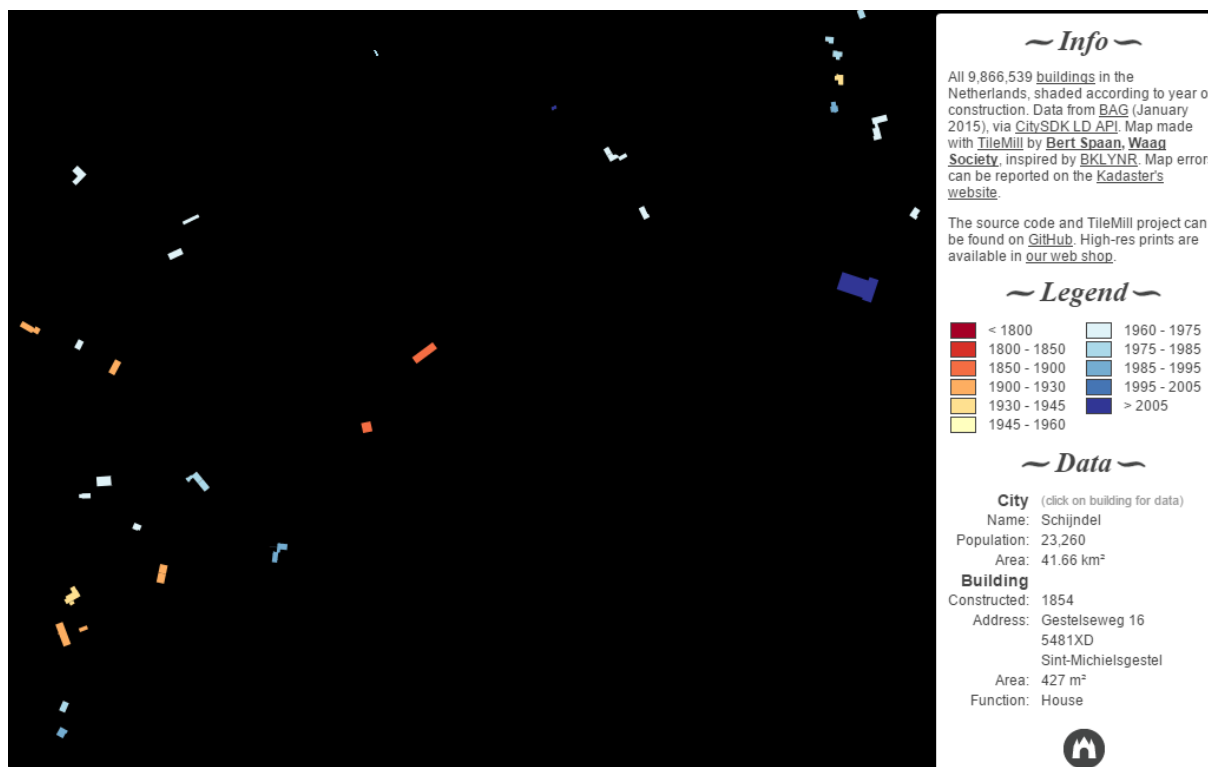
1978



1811-1832



1956



Globale ontstaansgeschiedenis omgeving De Denneboom (onder voorbehoud/ niet volledig)

1.1.4 Omgeving

De buitenplaats is gelegen tussen de dorpen Schijndel en Sint-Michielsgestel, bij de rotonde in de N617, de verbindende weg tussen Schijndel en 's Hertogenbosch. Het historische Vught ligt op 15 minuten fietsafstand, 's Hertogenbosch op 10 minuten reistijd met de auto. Eindhoven ligt met Eindhoven Airport op 30 minuten met de auto en zowel de Randstad als Antwerpen zijn binnen een uur per auto te bereiken.

Schijndel is een dorp binnen de Meierij van 's Hertogenbosch. Het dorp heeft circa 23.500 inwoners. Schijndel is gelegen op een dekzand rug te midden van de beekdalen Aa en Dommel op 8 a 10 meter boven NAP. Sint-Michielsgestel is wat kleiner als Schijndel en telt zo'n 10.500 inwoners. De Dommel stroomt hier door de dorpskern heen en langs deze rivier vindt met tal van landgoederen zoals Haanwijk en Oud- en Nieuw-Herlaar.

De buitenplaats maakt, samen met de Denneboomsche Hoeve, erf en landbouwgronden, deel uit van het gelijknamige landgoed De Denneboom. Een deels opengesteld landgoed met diverse wandelpaden langs monumentale opstallen en door een variëteit van agrarische gronden en natuurlijke landschapselementen. Note: Het landgoed is momenteel niet gerangschikt onder de Natuurschoonwet. Door de lage ligging en de aanwezige leemlaag in de bodem is het terrein van De Denneboom relatief nat. Dit verklaart de aanwezigheid van de vele sloten in het terrein. Het landgoed biedt veel potentie voor verdere natuurontwikkeling. Rondom het woonhuis ligt een park in Engelse Landschapsstijl met slingerende paden en hoogteverschillen. Deze tuinstijl stamt uit de late achttiende eeuw en het begin van de negentiende eeuw. Het concept is gebaseerd op de voorstelling van romantische, parkachtige landschappen met verrassende doorkijkjes. Van het park zijn zowel ontwerper als het ontwerp zelf onbekend. De opzet is echter nog wel te reconstrueren. Boven de schouw in de zitkamer van het landhuis hangt een schilderij van huis en park. Hierop is een typisch voorbeeld van de Volle Landschapsstijl te zien. Het park is rond 1886 aangelegd, en opgebouwd uit een groot gazon tussen het huis en de Gestelseweg met daar omheen boomgroepen die zich naar de Dennensteeg verdichten tot parkbos. Aan de zuidzijde van het huis ligt een gazon met doorkijk naar de achtergelegen landerijen. De oude oprijlaan is niet meer in gebruik, het perenlaantje is de oude dienstingang. Het park is aangelegd op het

oudste deel van de Denneboomsche Hoeve, op een voedselrijk dik esdek. Het park bestaat uit een zeer beperkt aantal soorten Amerikaanse Eik (*Quercus rubra*), Gewone Beuk (*Fagus sylvatica*) en Valse Acacia (*Robinia pseudoacacia*). Nabij het huis zijn enkele zeer grote exemplaren van de Venijnboom (*Taxus baccata*) te vinden. Van het gevarieerde beeld met struiken van het schilderij is weinig meer over. Uit de jaren 70 dateren enkele groepen rododendrons (*Rhododendron catwbiense* hybriden). Van recenter datum zijn in de ondergroei jonge planten van de Reuzenzilverspar (*Abies grandis*) en de Douglassparren (*Pseudotsuga menziesii*). In het park was een tweetal watergangen aanwezig. De meest bij het huis gelegen watergang is gedempt en nu in gebruik als stapelplaats voor bladafval en grasmaaisel. De richting Dennensteeg gelegen watergang is vergraven tot een ondiepe slingervorm die in de zomer droog staat. Het oude padenverloop is nog herkenbaar in de verlagingen tussen de bomen. Aan de randen van het park zijn nu struiken ingeplant om licht- en geluidsoverlast van de Gestelseweg te beperken. Dit maakt dat het landhuis steeds minder zichtbaar is vanaf de weg. De ondergroei in het park is beperkt. Dichtbij het huis ligt een veld met Cyclamen (*Cyclamen coum*) en Klimop (*Hedera helix*).

In het park bevindt zich een dassenburcht. De Das is het grootste landroofdier van Nederland, en een streng beschermde soort. Ze eten voornamelijk regenwormen, kevers en insectenlarven die ze 's nachts in weilanden, akkerranden of slootkanten opsporen. De aanleg van de bloemrijke rand en de omvorming van landbouwgronden naar kruidenrijke akkers en bloemrijk grasland zal het foerageergebied van de Das op het landgoed kwalitatief verbeteren en uitbreiden.



Kaart huidige terreinindeling landgoed De Denneboom (Taken)



Directe omgeving buitenplaats (Taken)

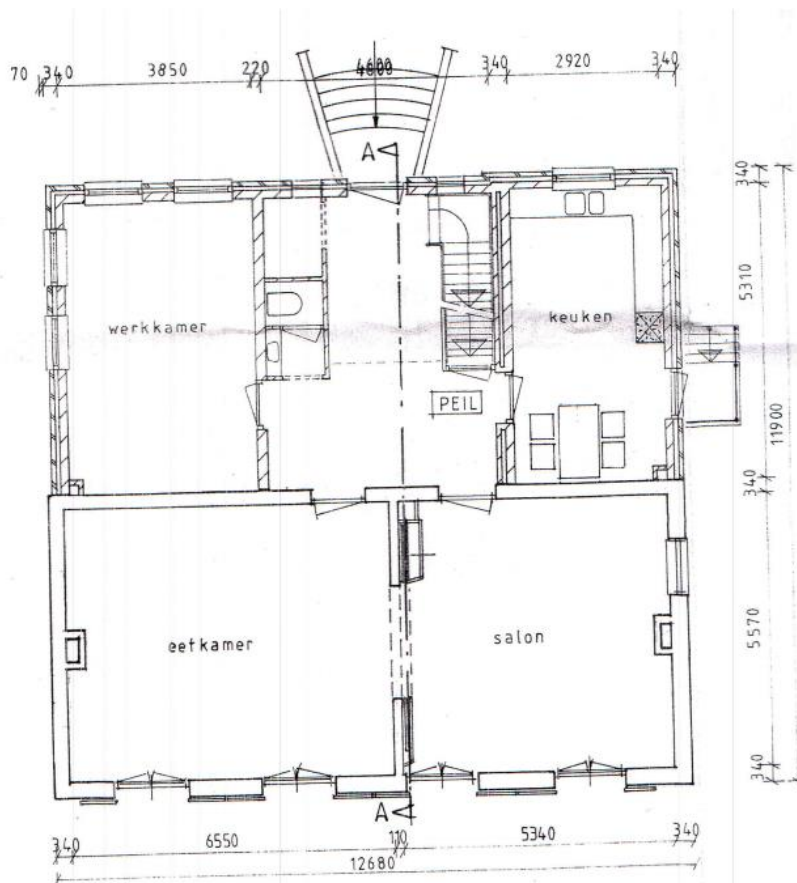
1.1.5 Bouwkundige aspecten (en onderhoudstoestand)

Bouwjaar: Oudste gedeelte 1853, aanbouw 2^e helft 20^e eeuw

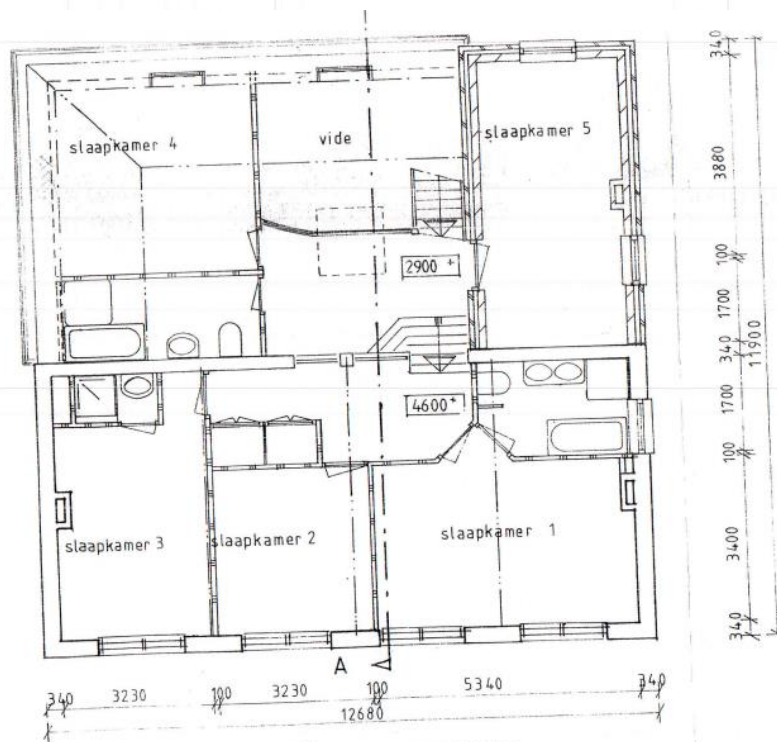
De oppervlakte van het gebouw is als volgt onder te verdelen:

A	Kelderetage	40 m ² BVO
A	Begane grond	135 m ² BVO
B	Verdieping	135 m ² BVO

Het totale landhuis komt daarmee op ruim 310 m² BVO, ca. 1.175 m³ volume.



BEGANE GROND



1^e VERDIEPING

Waardering- cultuurhistorische waarden

Het Monumentenhuis Brabant, drs. Annelien Kuilenburg, heeft in mei 2013 in opdracht van Erfgoed Brabant een cultuurhistorische waardestelling uitgevoerd. Deze waardestelling is met name uitgevoerd om vast te kunnen stellen welke kenmerkende waarden en elementen op het landgoed aanwezig zijn die bij de herbestemming gerespecteerd moeten worden. Deze waardes kunnen elkaar versterken en zo het totaalbeeld verder opwaarderen. Gezien de hoge ensemblewaarde is er volstaan met een ruime cultuurhistorische waardering voor het landgoed als geheel.

Landgoed De Denneboom is van algemeen cultuurhistorisch belang als voorbeeld van een landgoed dat in de 19^e eeuw is gebouwd als buitenverblijf voor een welgestelde familie uit 's Hertogenbosch. Het landgoed vormt een uniek en waardevol cultuurhistorisch element in de regio.

De cultuurhistorische kern van het landgoed wordt gevormd door het landhuis uit 1854 met de oprijlanen, de omringende landschapstuin met enkele oude bomen en de Denneboomsche Hoeve uit 1891 met bijbehorend bakhuis en waterput. De historische gebouwen op het landgoed, het landhuis en de hoeve met bakhuis, hebben een grote ensemblewaarde als samenhangend onderdeel van het complex. Het landhuis en de hoeve zijn bovendien aangewezen als gemeentelijk monument, waarmee de cultuurhistorische waarde van beide bouwwerken door de gemeente wordt erkend.

De historisch ruimtelijke structuur van het landgoed, met de functiescheiding in een privaat en agrarisch gedeelte, is op hoofdlijnen nog herkenbaar, maar door functieverandering van de hoeve in belangrijke mate verzwakt of aangetast. Het terrein is als gevolg van de vele willekeurig geplaatste opstallen en bijgebouwtjes verrommeld. Deze voornamelijk in de jaren 70 toegevoegde elementen zijn niet cultuurhistorisch waardevol en doen afbreuk aan de oorspronkelijke opzet en uitstraling van het landgoed. De zichtas vanuit het huis richting het oosten, die de beleving van de ruimtelijke structuur en de samenhang van de verschillende delen van het landgoed versterkt, is niet meer goed zichtbaar. Hierdoor is de relatie tussen het landhuis en de overige delen onzichtbaar en onduidelijk geworden.

Ook het historisch-landschappelijke gebied in het oosten en zuiden van het landgoed is veranderd. Om een meer praktisch gebruik van de akkers te bewerkstelligen zijn verschillende percelen samengevoegd, waardoor de waardevolle kleinschalige percelering verdwenen is.

Restauratie opgave cq achterstallig onderhoud

Klement² Rentmeesters heeft in mei 2015 in samenwerking met inspecteur Raymond te Meij een bouwkundige inspectie en raming uitgevoerd. Hieruit kunnen wij onderstaande concluderen.

Het geheel witgepleisterde pand wordt overkapt door een schilddak dat gedekt is met oestgeester pannen. De monumentale voorgevel is georiënteerd op het westen. Deze gevel heeft vier vensterassen en heeft voor wat betreft de begane grond een sterk verticaal karakter. Elke as bestaat uit een identieke dubbele terrasdeur en een halfrond bovenlicht met roedenverdeling in Empirestijl. De getoogde en geprofileerde stucomlijstingen van de bovenlichten rusten op een geprofileerde cordonlijst. De terrasdeuren kunnen worden afgesloten door de houten Louvreliken. De dorpels en de plint zijn van hardsteen. De rechthoekige vensterlichten van de mezzanino corresponderen met de terrasdeuren. Twee geprofileerde lijsten aan de onder- en bovenzijde van de vensterlichten accentueren de horizontaliteit van deze verdieping. De gestucte vlakken tussen de vensters hebben een grove vormgeving: een naar beneden hangende kegelvorm met aanhangsel.

De bouwkundige staat van het gebouw is voldoende tot goed te noemen. Er zijn wat lichte scheuren in de buitengevels van het gebouw maar de aannahme is gerechtvaardigd dat het gebouw een goede fundering heeft. Isolatie in de woningen ontbreekt in wanden en gevelopeningen. Het dakbeschot is van hout.

Gevelopeningen, ramen en luiken zijn goed. plaatselijk wat herstel noodzakelijk. Het totale schilderwerk exterieur is goed, plaatselijk wat herstel noodzakelijk. Dde houtconstructies zijn voor zover waarneembaar in goede staat. De riolering vertoont geen gebreken voor zover waarneembaar. Het totale interieur is in goede staat.

Samenvatting restauratiekosten cq achterstallig onderhoud (mei 2015):

	Cascoherstel	bouwdeel
		A
10	sloop	€ 0,00
12	grondwerk	€ 0,00
14	buitenriolering	€ 0,00
15	terreinverharding	€ 8.250,00
20	fundering	€ 0,00
21	betonwerk	€ 0,00
22	metselwerk	€ 0,00
23	prefab beton	€ 0,00
24	ruw bouw timmerwerk	€ 0,00
25	metaal constructiewerk	€ 0,00
26	bouwkundige kanalen	€ 0,00
30	kozijnen, ramen, deuren	€ 0,00
32	trappen	€ 0,00
33	dakbedekkingen	€ 0,00
34	beglazing	€ 0,00
35	natuursteen	€ 0,00
40	pleisterwerk	€ 4.320,62
41	tegelwerk	€ 0,00
42	dekvloeren	€ 0,00
43	metaalwerk	€ 0,00
45	afbouw timmerwerk	€ 0,00
46	schilderwerk	€ 5.566,57
47	binneninrichting	€ 0,00
48	stoffering	€ 0,00
50	dakgoten en hwa	€ 0,00
53	sanitair, water, riool	€ 0,00
54	brandbestrijding	€ 0,00
60	verwarming, gas	€ 0,00
70	electra	€ 0,00
70	bliksembeveiliging	€ 0,00
	subtotaal	€ 18.137,19
		€ 18.137,19
	btw	€ 3.808,81
	totaalkosten	€ 21.946,00

1.2. Procesbeschrijving

1.2.1 Voortraject

Het monument aan de Gestelseweg 16 is toe aan herbestemming. De staat van het gebouw, het volume dat het biedt, en de ligging van het gebouw m.b.t. bereikbaarheid en de relatie met de rest van het landgoed en o.a. de hoge onderhoudskosten van het landschapspark maakt dat er diverse mogelijkheden zijn, maar ook beperkingen. De onderhoudstoestand van de buitenplaats is in zijn algemeenheid voldoende tot goed te noemen. De onderhoudswerkzaamheden die op korte termijn moeten worden uitgevoerd zijn slechts aan te merken als regulier onderhoud. Renovatie en restauratie is niet aan de orden. Er is in de nabije toekomst thans nog geen exploitatiemodel beschikbaar om de volledige instandhouding van dit monument te garanderen.

Een gewijzigd functioneel gebruik lijkt, door het hiervoor geschetste onontkoombaar. Voorzien wordt dat bij het niet vinden van een passende herbestemming het monument leeg zal komen te staan en wellicht in verval zal raken. Er wordt daarom gezocht naar een nieuwe gebruiksfunctie met behoud (versterking) van de monumentale waarden.

1.2.2 Onderzoek

Er is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een herbestemming. Dit onderzoek bestaat uit een aantal onderdelen. Het eerste onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek naar herbestemming bestaat uit een inventarisatie van de huidige situatie. Daarnaast is er beleidstechnisch en planologisch onderzoek verricht waarbij uiteengezet is wat het huidige bestemmingsplan toelaat, welke vrijstellingsbevoegdheden hieronder vallen en waaraan, middels een procedure bestemmingsplanwijziging, de gemeente medewerking zou willen verlenen. Daarnaast bestaat een belangrijk deel uit een marktonderzoek waarbij gekeken is naar de recente ontwikkelingen in de markt.

1.2.3 Toekomst

Naar aanleiding van het voortraject kunnen al verschillende functies worden uitgesloten en nieuwe combinaties van functies worden aangewezen. De volgende stap in dit proces is de verstaalslag van alle ideeën en concepten die mogelijk zijn naar een aantal beknopt uitgewerkte opties. In de toekomst zou dit dan moeten leiden tot een concreet concept waarbij hoogstwaarschijnlijk verschillende marktpartijen cq exploitanten in samenwerking dit bijzondere project oppakken.

Wanneer er een nieuwe invulling is gevonden voor de buitenplaats kan ook gestart worden met het subsidietraject en het vergunningstraject. Hierover leest u meer in de hoofdstukken 1.3.5 & 1.3.6 'Vergunningskaders'.

1.3 Wet- en regelgeving

Op de herbestemming van de hoeve is meerdere wet- en regelgeving van toepassing. Om inzicht te krijgen in de belangrijkste regels en randvoorwaarden die gelden, is er een selectie gemaakt uit de verschillende documenten, visies en wetten. Omdat de hoeve een rijksmonumentstatus heeft komen hier nog andere wet- en regelgeving bij kijken. Ook hier zal rekening mee gehouden moeten worden.

1.3.1 Beleidskaders

Rijksbeleid

Erfgoedwet > toekomst

In januari 2016 wordt de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museumse voorwerpen

In de Erfgoedwet komen de volgende acht zaken aan de orde:

1. Beheer van de rijkscollectie
2. Sturingsrelatie met Rijksmuseum
3. Regels voor afstoten van objecten en collecties
4. Bescherming van rijksmonumenten
5. Regels archeologische monumentenzorg
6. Teruggave van cultuurgoederen
7. Financiën
8. Toezicht en handhaving

Monumentenwet (gaat verdwijnen)

De Monumentenwet 1988 is op de hoeve van toepassing. In de Monumentenwet 1988 is de wet- en regelgeving met betrekking tot cultureel erfgoed op rijksniveau vastgelegd. Deze wet regelt onder andere de aanwijzing en bescherming van monumenten en is daarmee ook gelijk het belangrijkste instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed.

Gemeenten beschikken vanuit de Monumentenwet 1988 over de Monumentenverordening en Monumentencommissie waarmee zij ook instrumenten in handen hebben om op gemeentelijk niveau de bescherming van cultureel erfgoed te kunnen verantwoorden. Deze verordening wordt vastgesteld door de gemeenteraad in overleg met een commissie met specialistische kennis op het gebied van monumentenzorg. Deze commissie adviseert het college van burgemeester en wethouders over de juiste handeling bij een vergunningsaanvraag maar ook bij het opstellen van het gemeentelijk monumentenbeleid. Een vergunningsaanvraag met betrekking tot een monument kan gaan over:

- Het afbreken, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een beschermd monument;
- Het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Deze vergunningsaanvraag zal na beoordeling voor beoordeling door het college van burgemeester en wethouders ook voorgelegd worden bij de monumentencommissie.

Omgevingswet > toekomst

De Omgevingswet, die naar verwachting in 2018 in werking treedt, integreert zo'n 26 (!) wetten op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hieronder vallen onderwerpen als: bouwen, milieu, waterbeheer, ruimtelijke ordening, monumentenzorg en natuur. De oude wetten zijn veelal sectoraal opgebouwd. In samenhang gezien en toegepast sluiten deze wetten niet meer aan bij de behoefte van deze tijd. Met de Omgevingswet wil de overheid het wettelijk systeem 'eenvoudig beter' maken.

Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling (gaat verdwijnen)

De Nota Ruimte omvat in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van Nederland. In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Met betrekking tot het locatiebeleid van het rijk wordt ingezet op een goede locatie voor bedrijven waardoor deze een optimale bijdrage kan leveren aan de versterking van steden en dorpen. De drie kernwaarden hiervoor zijn de economische ontwikkelingsmogelijkheden, bereikbaarheid en leefbaarheid. Daarbij wordt functiemenging, indien mogelijk, aanbevolen. object heeft als bestemming volgens het vingerend bestemmingsplan bestemming Dit alles voor de goede instandhouding van het gebied.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden.

In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Hierbij zijn de volgende drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur;

- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit 2 delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen. Omdat De Denneboom binnen de groenblauwe structuur valt, kan het landgoed een belangrijke rol spelen bij de gewenste ontwikkelingen van de Provincie Noord-Brabant.

Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014

Op 15 juli 2015 is de aangepaste Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 in werking getreden. Onderstaande twee beleidsartikelen zijn vooral sterk van belang voor ontwikkeling van de buitenplaats:

7.9 Landgoederen

1. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied, niet zijnde een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in de aanwijzing van een landgoed.
2. Op het bestemmingsplan bedoeld in het eerste lid zijn de volgende regels van toepassing:
 - a. het aangewezen landgoed heeft een omvang van ten minste 10 hectare waarbij bestaande agrarische bedrijven met de bijbehorende bebouwing, alsmede gronden gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur hiervan deel kunnen uitmaken;
 - b. in afwijking van artikel 7.7, eerste lid (wonen), kunnen er één of meer woongebouwen worden opgericht, waarbij:
 - I. de woongebouwen een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben en de situering en omvang daarvan passen bij de aard en het karakter van het landgoed;
 - II. per 750 m³ woongebouw maximaal één woonfunctie wordt toegelaten;

- III. artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging), niet van toepassing is.
- c. ingeval van nieuwbouw van woongebouwen wordt per 1500 m³ woongebouw tenminste 5 hectare landgoed aangewezen, waarvan een gebied van ten minste 2,5 hectare wordt aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur, waaronder mede begrepen een gebied waar een daadwerkelijke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur wordt voorzien;
 - d. in afwijking van het bepaalde onder b en c kan het plan voorzien in de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;
 - e. het bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een (vollegronds)teeltbedrijf of een veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder;
 - f. de bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht, waarbij in ieder geval een situering in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten;
 - g. de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;
 - h. de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed, met inbegrip van de op grond van dit lid vereiste voorzieningen, zijn verzekerd.
3. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de op grond van het tweede lid toegelaten ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een planologische gebruiksactiviteit binnen de op grond van het tweede lid, onder b, toegelaten woonbebouwing, anders dan wonen, mits de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en niet leidt tot:
- a. een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - b. twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - c. een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - d. een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlakte van meer dan 200 m².
5. Een landgoed dat is aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang bedoeld in artikel 24, kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel.
6. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap) en artikel 7.10 (niet-agrarische functies) zijn niet van toepassing op een als zodanig aangewezen landgoed.

7.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
 - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

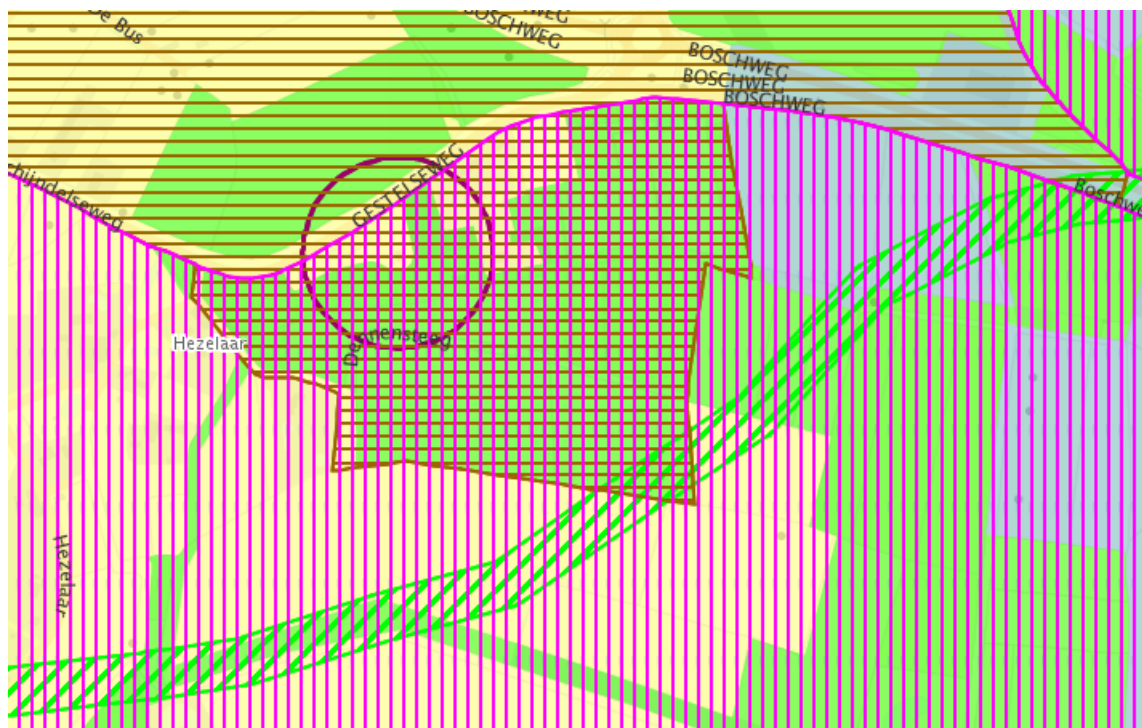
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
- 2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.
- 3. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
 - b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
 - c. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

! Zeer belangrijk is ook:

Artikel 24 Complex van cultuurhistorisch belang

- 1. In afwijking van hoofdstuk 3 'Structuren' neemt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Complex van cultuurhistorisch belang' de geldende bestemming met de daarbij horende regels over het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken in acht.
- 2. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan voorzien in andere dan op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waaronder wonen, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex;
 - b. de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen het te voeren beleid voor dat gebied.
- 3. Artikel 6.10 en artikel 7.10 (niet-agrarische functies) zijn niet van toepassing.

Hieruit blijkt dus dat er binnen het complex van cultuurhistorisch belang meer planologisch mogelijk is om het landgoed in stand te houden.



De paarse cirkel geeft het complex van cultuurhistorisch belang weer

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Schijndel

De gemeenteraad van de gemeente Schijndel heeft op 31 mei 2012 de Structuurvisie Ruimte vastgesteld. In de Structuurvisie Ruimte wordt beschreven welk beleid en welke hoogdynamische ontwikkelingen er binnen de hierna te noemen thema's spelen. Vervolgens wordt per thema aangegeven welke aandachtspunten van belang zijn en voor welke onderwerpen een afweging gemaakt moet worden. Op basis hiervan worden beleidskeuzes gemaakt. In de uitvoeringsparagraaf wordt ten slotte de financiële uitwerking bepaald. De thema's natuur, water en cultuurhistorie en recreatie en toerisme en landbouw en buitengebied zijn relevant voor het buitengebied. De hoofdlijnen voor het beleid worden hieronder beknopt toegelicht.

De keuzes ten aanzien van recreatie en toerisme richten zich op:

- het verbeteren en opwaarderen van De Leemputten / buitengebied door middel van initiatieven van onderop (kwaliteitsverbetering);
- het ontwikkelen van het Duits Lijntje. De keuze is om medewerking te verlenen aan passende toeristisch-recreatieve mogelijkheden, die zich verdragen met de ecologische functie;
- het ontwikkelen van het gebied Vlagheide. Medewerking aan initiatieven die voldoen aan de versterking van recreatie binnen het planologische keuzekader verlopen via een maatwerkpaak.

De keuzes ten aanzien van natuur, water en cultuurhistorie richten zich op:

- het Duits Lijntje als ecologische verbidingszone (EVZ);
- het Duits Lijntje versterken als droge EVZ. Toeristisch-recreatieve initiatieven kunnen hier ook aan bijdragen;
- de combinatie van wateropvang / wandelroutes in het kernrandgebied van Schijndel;
- behoud cultuurhistorische woonbebouwing.

De Structuurvisie Buitengebied vormt een belangrijk toetsingskader bij het toestaan van ontwikkelingen binnen bebouwingsconcentraties. De ecologische waarden in het gebied vormen een belangrijk criterium voor het toestaan van ontwikkelingen. De belangrijkste doelstelling voor de structuurvisie is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk neven doel. Het toestaan van nieuwe economische dragers vormt de methode om deze verbeteringen te bereiken. Het beleid geeft een invulling aan de voorwaarde van 'kwaliteitsverbetering' zoals gesteld in de Verordening Ruimte. In voorliggend bestemmingsplan zijn veelvoorkomende ontwikkelingen in het buitengebied in het bestemmingsplan opgenomen, waarbij rekening is gehouden met de toetsingskaders vanuit de Structuurvisie Buitengebied. Voor overige ontwikkelingen blijft de structuurvisie het toetsingskader.

Afhankelijk wonen

Naarmate de vergrijzing toeneemt, zal er ook een toenemende behoefte zijn voor thuis- en mantelzorg en aan geschikte woningen in een dito woonomgeving. Een oplossing die de overheid wil scheppen is het toestaan van een huisvestingsvorm ten behoeve van mantelzorg. Mantelzorg kan worden omschreven als het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische, en/of sociale vlak, op vrijwillige basis, buiten organisatorisch verband. Door huisvesting ten behoeve van mantelzorg te faciliteren kunnen tal van wederzijdse voordelen worden geboden, zoals de mogelijkheid langer zelfstandig te blijven wonen, het voorkomen van vereenzaming en isolement, hulp in de huishouding van werkende ouders, enzovoorts. Het komt dus tegemoet aan een sociale woonwens. De gemeente heeft de voorbeeldregeling en randvoorwaarden van de provincie als leidraad genomen om een eigen regeling Afhankelijk Wonen op te stellen. In voorliggend bestemmingsplan is de betreffende regeling juridisch verankerd.

Detailhandelsvisie

Het beleid voor het buitengebied houdt in dat nieuwe detailhandel ongewenst is. Bij een industrieel of groothandelsbedrijf is (onder voorwaarden) in beperkte mate detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan. De grens waarbinnen detailhandel een ondergeschikte nevenactiviteit blijft, kan worden bepaald met de volgende aspecten:

- aanbod: de detailhandel staat in directe relatie met de aanwezige bedrijfsvoering. Het betreft de verkoop van door het bedrijf zelf geproduceerde of bewerkte producten of (in het geval van groothandels) artikelen die reeds in het gevoerde assortiment aanwezig zijn;
- oppervlak: het oppervlak aan detailhandelsruimte is een klein deel van de totale bedrijfsoppervlakte.

Landschapsontwikkelingsplan 2005

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is gemeentelijk beleid en is door de gemeente opgesteld en vastgesteld d.d. 19 mei 2005. De realisatie van het landschapsbeleid vindt plaats via doorwerking in andere plannen en uitvoering in samenwerking met bewoners, grondeigenaren en grondgebruikers. Het landschapsontwikkelingsplan dient als uitgangspunt voor de ontwikkeling in andere beleidssectoren en vervult een sturende en stimulerende rol in het bestemmen, aanleggen, inrichten en beheren van gebieden. Met het landschapsontwikkelingsplan worden de volgende doelen nagestreefd:

- visievorming voor het landschap;
- het behoud, versterken en ontwikkelen van bestaande kwaliteiten van het landschap, met name de kleinschalige landschapselementen die kenmerkend zijn voor Schijndel zoals benoemd in de notitie "Identiteitsvisie Buitengebied";
- het versterken en ontwikkelen van kleinschalige landschapselementen tot economische dragers van het buitengebied;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van (natuur)gebieden afhankelijk van de status van het gebied;
- het creëren/bevorderen van maatschappelijk en financieel draagvlak;
- het leggen van dwarsverbanden met andere instrumenten op het gebied van ruimtelijke ordening.

Nota recreatie en toerisme

Hoofdpunten uit het beleid die relevant voor het Buitengebied betreffen:

- vergroten van het aantal overnachtingsmogelijkheden in Schijndel;
- versterken recreatieve padenstructuur en uitbreiden fiets- en wandelroutes;
- Vlagheide als recreatieve poort.

Cultureel erfgoed/ monumenten beleid

Vreemd genoeg heeft de gemeente Valkenburg, met zoveel monumenten (ca. 200), geen monumentenbeleid.

1.3.2 Planologie

Gemeentelijke planologie

Ontwerp bestemmingsplan

Naam: *Landelijk gebied herijking*

Datum ontwerp: 25 juni 2015

Het gedeelte van het landgoed waar de buitenplaats zich situeert is op en rondom het landhuis bestemd als *'wonen'*, de omliggende gronden, tuin en park zijn bestemd als *'agrarisch met waarden – natuur'* daarnaast valt het binnen de dubbelbestemming *'waarde – archeologie 3'* en *'reconstructiezone'*. Daarnaast zijn er een aantal specifieke aanduidingen zoals de wro aanduidingen voor historische verkavelingsstructuren en landschapselementen.



Overzicht www.ruimtelijkeplannen.nl

De voor ' **Wonen** ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. nevenactiviteiten zoals opgenomen in 26.1.2 onder c;
- c. een aan huis verbonden beroep;
- d. een aan huis verbonden bedrijf, uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 26.6.1;
- e. bed en breakfast;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. ontsluitingswegen;
- h. parkeervoorzieningen;

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

De voor Agrarisch met waarden - Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. extensief agrarisch grondgebruik;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden;
- c. behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de bijbehorende ecologische en landschappelijke waarden;
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. doeleinden van openbaar nut;
- g. onverharde paden;

Een uitgebreider overzicht van de huidige bestemmingsmogelijkheden kunt u vinden in de bijlagen.

Archelologische waarden

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met aanwezige en bekende archeologische waarden. Uitgangspunt is hierbij dat de archeologische waarden worden beschermd in hun oorspronkelijke toestand. Concreet betekent dit dat bekende archeologische monumenten niet mogen worden aangetast en archeologische bodemschatten zoveel mogelijk in de ongeroerde grond moeten worden geconserveerd.

1.3.3 Subsidiekaders

Rijksregelingen

Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten

De subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten is tot stand gekomen om zo het herbestemmen van dit monumentaal erfgoed te stimuleren en om zo een duurzaam gebruik van de monumenten te realiseren. De rijksoverheid kan bijdragen in de kosten die er gemaakt worden om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren voor herbestemming. Daarnaast kan de rijksoverheid een bijdrage leveren om het monument in de tussentijd, gedurende het onderzoek, wind- en waterdicht te maken en houden zodat het monument niet verder verloren gaat.

Veelal staat een monument jaren leeg voordat er een plan voor herbestemming wordt gemaakt en ook daadwerkelijk een invulling wordt gegeven aan het pand. In de tussentijd is er dan ook vaak geen geld om onderhoud te plegen aan het gebouw en zal het gebouw dus verder in verval raken. Het risico bestaat dat monumentale waarden of authentieke kenmerken verloren gaan door aantasting van wind en regen. Hoe langer het pand leeg staat, hoe hoger de kosten vaak zijn om het object weer een nieuwe bestemming te geven. Herbestemming wordt op deze manier steeds lastiger en daarom dat de overheid hieraan wil bijdragen door subsidies te verstrekken om op deze manier de monumenten in stand te kunnen houden.

Per jaar wordt er door het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap 2,4 miljoen euro beschikbaar gesteld voor het in stand houden van deze monumenten. Dit bedrag wordt over de twee regelingen verdeeld.

Restauratiefonds-hypotheek

Wanneer men een monumentaal pand wil gaan restaureren komt men voor de financiering hiervan vaak in aanmerking voor de restauratiefonds-hypotheek. Dit is een laagrentende lening en is vaak de beste oplossing voor rendabele monumenten. Op het moment dat een monument niet meer rendabel is, en er dus vaak een herbestemming gezocht moet worden, dan is het verstandig om een subsidie aan te vragen.

De restauratiefonds-hypotheek is een annuïteitenlening met een rente van 5 procentpunten onder de marktrente (minimaal 1,5%). Door het feit dat het een annuïteitenlening betreft blijft de eigenaar na afloop niet met een restschuld zitten. Deze leningen voor restauraties worden verstrekt uit het Revolving Fund van het Nationaal Restauratiefonds aan mensen die over voldoende financiële middelen beschikken om de rente en aflossing van de lening te kunnen voldoen. De hoogte van de hypotheek is afhankelijk van de restauratiekosten. Vanzelfsprekend worden hier de subsidies en verzekeringsuitkeringen op in vermindering gebracht. De hoogte van de hypotheek wordt vastgesteld door de Belastingdienst Bureau Monumenten.

Voor grootschaligere restauraties is er ook de restauratiefondsplus-hypotheek. De lening bedraagt dan minimaal 300.000 euro welke in maximaal 30 jaar tijd afgelost dient te worden.

BRIM (Besluit Rijkssubsidiëring en Instandhouding Monumenten)

De BRIM is opgesteld door de overheid om zo eigenaren van monumenten te stimuleren om onderhoud te plegen aan hun bezit. Vaak zijn de restauraties van monumenten duur en groot van omvang en deze regeling zorgt ervoor dat dit voor eigenaren te betalen is en dus ook gedaan wordt.

De eigenaar dient 50 procent van de onderhoudskosten voor eigen rekening te nemen. Vroeger varieerde dit van 35 tot 40 procent. Door het instellen van een vast percentage van 50 procent is het mogelijk om meer aanvragen te honoreren. De maximale subsidievergoeding is bij gebouwde monumenten gebaseerd op de herbouwwaarde van het object. Een investering voor sober onderhoud is ongeveer gelijk aan 0,5 procent van de herbouwwaarde op jaarbasis. Bij het opstellen van een zesjarig onderhoudsplan door de eigenaar is dat gelijk aan 3 procent waarvan de eigenaar 50 procent zelf betaalt. Een onderhoudssubsidie of instandhoudingssubsidie kan dus maximaal 1,5 procent van de herbouwwaarde bedragen.

Voor de totale BRIM subsidies wordt per jaar uit 48,5 miljoen euro beschikbaar gesteld. Dit bedrag wordt verdeeld over drie regelingen:

- Archeologische monumenten, 800.000 euro
- Groene monumenten, 5 miljoen euro
- Overige beschermde monumenten, 42,7 miljoen euro

De BRIM regeling is er alleen voor rijksmonumenten. Om te voorzien in tegemoetkoming in het onderhoud van het monument zou het te overwegen zijn om de rijksmonumentstatus nogmaals aan te vragen.

Provinciale regelingen

De Erfgoedfabriek

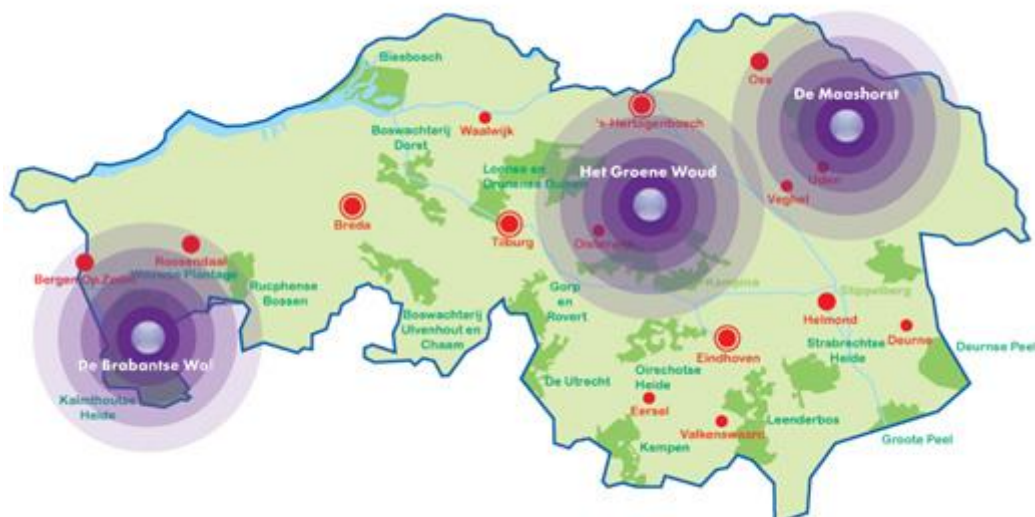
De Erfgoedfabriek is een programma waarmee de provincie de komende jaren investeert in een aantal oude kloosters, fabrieken, forten, kazernes, kastelen en landgoederen. De provincie ontwikkelt deze grote erfgoedcomplexen op duurzame wijze, met partners. Met de activiteiten in de Erfgoedfabriek zet de provincie in op:

- Het behouden van cultureel erfgoed en de verhalen ervan.
- Kennis opdoen over het ontwikkelen van grote erfgoedcomplexen.
- Het netwerk verstevigen dat daarvoor nodig is.
- Jongeren betrekken bij cultureel erfgoed.

Helaas wordt De Denneboom (nog) niet groot en belangrijk genoeg geacht om voor deze regeling in aanmerking te komen.

Landschappen van allure

Landschappen van Allure is een investeringsprogramma voor natuur- en landschapsprojecten in Het Groene Woud, De Maashorst en De Brabantse Wal. De provincie investeert in het totaal € 56 miljoen in 8 projecten in deze 3 Brabantse landschappen. Vanuit de regio's komt daarnaast bijna € 75 miljoen op tafel om de plannen te realiseren.



In 2013 gingen de eerst 5 projecten van start: De Zoom, Landerij Van Tosse, De Groene Corridor, Het Kloppend Hart en Biomassaplein. In 2014 volgden de 3 andere projecten: De West-Brabantse Waterlinie, Een Vorstelijk Landschap, Meer Maashorst.

Helaas heeft een eerdere subsidieaanvraag voor 'De Bossche Buitens' het niet gered. Landgoed de Denneboom deelde hierin mee met name voor restauratie van boerderij en bakhuis en herbesteding van het landgoed. Wel is het zo dat veel van het vergeven budget in de overige gebieden niet volledig besteed is. Dit budget zal terugvloeien naar de provincie en wellicht herbested kunnen worden binnen het gebied 'Het Groene Woud'.

Particuliere fondsen

Tegenwoordig lijkt het steeds belangrijker te worden om financiering te zoeken in particuliere bronnen. Ook innovatievere constructies zoals crowdfunding lijken in populariteit te winnen. Voorbeelden van particuliere fondsen zijn onder andere:

- VSB-fonds
- Pfälzter-Birnie Fonds
- Stichting Edwina van Heek
- Jan Wolters Fonds
- Honselersdijk fonds
- Gravin van Bijlandtfonds

1.3.4 Fiscale regelingen

Voor de gemiddelde Nederlandse particulier blijft herbestemming van monumentaal erfgoed nog een ingewikkelde en kostbare opgave. Wanneer particulieren via een Commanditaire Vennootschap (CV) opereren kunnen zij, naar gelang de grote van deelname, restauratiekosten en onderhoudskosten opnemen bij de belastingaangifte. Er kan een fiscale ruiling verkregen worden zodat de beleggers/ investeerders niet door de fiscus als ondernemers worden gezien. Maximaal 80% van de onderhoudskosten voor rekening van de investeerder kan in aftrek worden genomen.

Belastingdienst Bureau Monumentenpanden(BBM) is een aparte afdeling van de belastingdienst. Deze afdeling kan adviseren over verdere mogelijkheden.

1.3.5 Vergunningskaders

Omgevingsvergunning

Wanneer men veranderingen wil aanbrengen aan een monument, beschermd stads- of dorpsgezicht zal een omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Tot 2010 werd deze aanvraag gedaan via de monumentenvergunning. In oktober 2010 is deze samengevoegd met tal van andere vergunningen zoals een kapvergunning of aanlegvergunning onder een integrale vergunning: de omgevingsvergunning.

De Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht is in oktober 2010 in werking gesteld om zo het vergunningsproces transparanter, sneller en eenvoudiger te maken. De omgevingsvergunning vervangt daarmee meer dan 25 aparte vergunningen en toestemmingen die vroeger nodig waren om één project uit te voeren. De aanvrager hoeft nu ook maar één aanvraag in te dienen en dit kan tegenwoordig ook online.

De omgevingsvergunning heeft betrekking op alle gebouwde monumenten die door het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap zijn aangewezen als rijksmonument. Bij de volgende activiteiten of plannen is er een omgevingsvergunning voor rijksmonumenten nodig:

- Gehele of gedeeltelijke sloop;
- Verstoring van het monument;
- Verplaatsing van het monument;
- Wijziging van/aan het monument, hieronder valt bijvoorbeeld restauratie of reconstructie;

Daarnaast zijn er ook een heel aantal activiteiten waarbij er geen omgevingsvergunning nodig is om deze taken uit te voeren. Hierbij valt te denken aan het schilderen van delen in originele staat, vervangen van ruiten door hetzelfde type glas, vervangen van dakpannen in originele staat of veranderingen aan het interieur die geen gevolg hebben voor de monumentale van het pand.

Het verlenen van een vergunning wordt gedaan door de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders treedt hierbij op als het bevoegd gezag. Daarnaast wordt een vergunning alleen verleend als 'het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet'(art. 2.15 Wabo). Tevens kan bij rijksmonumenten de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed ook een rol spelen bij het advies in het vooroverleg op de vergunningverlening.

1.4 Externe analyse

Het grootste deel van het marktonderzoek beperkt zich voornamelijk tot de gemeente Schijndel en het directe gebied te midden van het Groene Woud. Verschillende analyses zullen aan bod komen waaronder een DESTEP-, SWOT- en marktanalyse maar het is zeker ook verstandig om te kijken naar succesverhalen van andere monumentale herbestemmingen vergelijkbaar met Gestelseweg 16. Dit zal gedaan worden in een benchmarkonderzoek.

1.4.1 DESTEP Analyse

Demografie

De samenstelling en spreiding van de bevolking bepalen in grote mate de behoefte van de bevolking. Er zijn verschillende demografische trends en factoren die invloed kunnen hebben op de herbestemming van de hoeve.

Bevolkingsontwikkeling:

De Brabantse bevolking groeit tot 2040 nog met ongeveer 115.000 mensen, tot bijna 2,6 miljoen inwoners. Na 2040 begint het bevolkingsaantal iets af te nemen. In 2050 telt Brabant 2.580.000 inwoners, evenveel als in 2030. Vanaf het midden van de jaren '20 krijgt het landelijk gebied als geheel te maken met bevolkingskrimp. De komende decennia zal de migratie steeds meer de bepalende factor worden in de groei van de bevolking. Omdat migratie per saldo grotendeels terechtkomt in de stedelijke concentratiegebieden, ligt de groei hier hoger dan in de landelijke gebieden. De landelijke gebieden zien de bevolkingsaantallen als gevolg van natuurlijke afname vanaf het midden van de jaren '20 teruglopen.

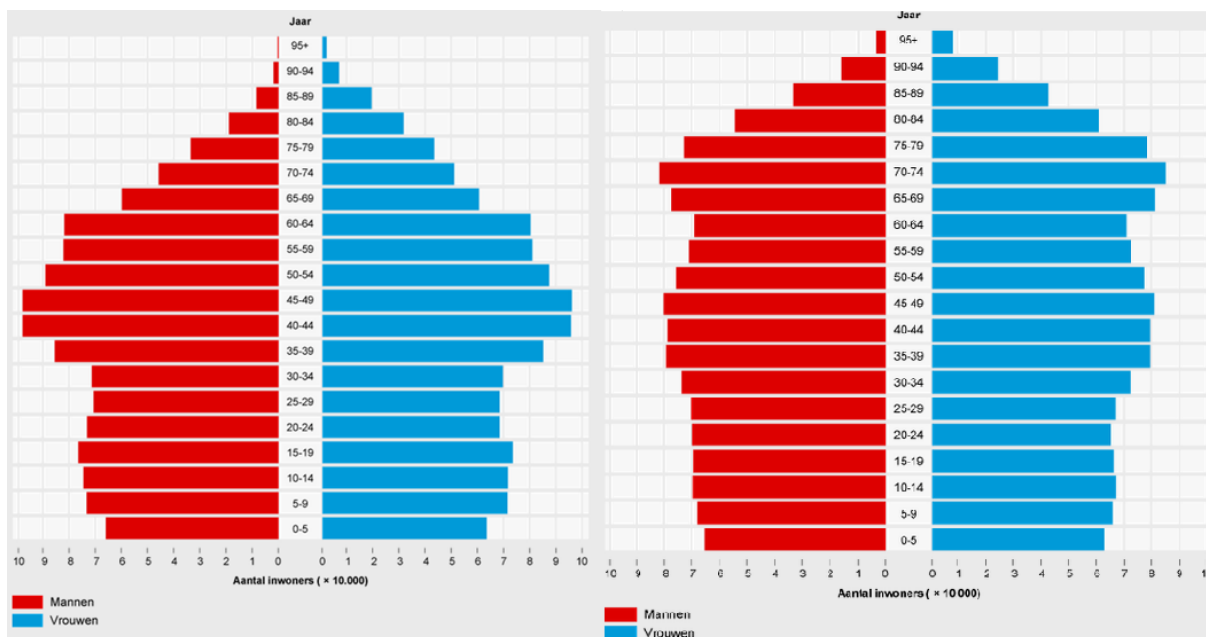
Sinds begin jaren 1970 is het bevolkingsaantal in Schijndel van bijna 17 duizend gestegen tot bijna 23 duizend heden. De bovengemiddelde groei werd met name veroorzaakt door het relatief hoge geboortecijfer in de regio. De afgelopen vijftien jaar laten een ander beeld zien. De bevolkingsgroei was minder groot dan landelijk, en ook lager dan in de grotere regio. Schijndel kende tot 2002 nog een behoorlijke groei, maar het aantal inwoners nam daarna flink af. De beperkte groei van de afgelopen periode zit 'm vooral in de migratie. Het binnenlandse migratiesaldo lag ruim onder het gemiddelde voor de regio. In Schijndel werd dit nog enigszins gecompenseerd door de instroom van buitenlandse immigranten.

Vergrijzing & ontgroening:

Onder vergrijzing verstaan we het stijgende aantal 65-plussers ten opzichte van de totale bevolking. Het fenomeen vergrijzing bestaat al jaren en is geen nieuw gegeven. Dit is begonnen in 1924. Landelijk was op 1 januari 2005 14 procent van de totale bevolking 65 jaar of ouder. Volgens het CBS wordt de grootste stijging verwacht in het jaar 2035. Geschat wordt dat 24 procent van de totale bevolking dan 65 jaar of ouder is. Er wordt voorspeld dat erna een daling waarneembaar zijn in de vergrijzingstrend. In de afgelopen jaren is landelijk een duidelijk neerwaartse beweging zichtbaar in het aantal jongeren tussen de 0 en 19. In 1963 was het percentage maar liefst 38 procent. In 1997 is dit percentage al flink gedaald naar 24 procent. Vanaf die tijd is er sprake van lichte stijgingen en lichte dalingen maar de verwachting is dat het percentage van 24 procent blijft tot 2050.

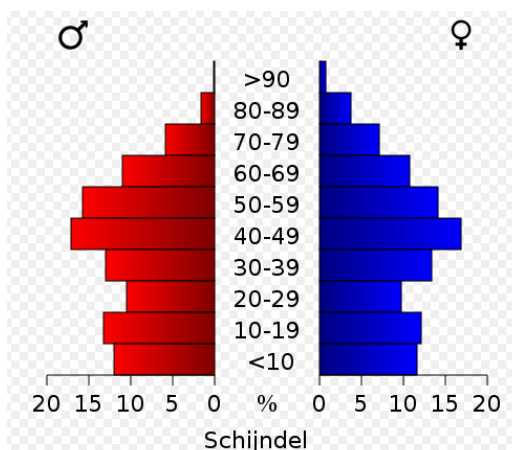
Noord-Brabant:

De komende decennia groeit het aantal 65+-ers met ruim 275.000 mensen, van zo'n 445.000 in 2014 tot ongeveer 720.000 in 2040. Dat is een groei van ruim 60%. Na 2040, als de vergrijzing over haar hoogtepunt heen is, loopt het aantal 65+-ers weer wat terug. Tegelijkertijd zullen in diezelfde periode de leeftijdsgroepen van 0-19- en van 20-64-jarigen juist in aantal afnemen. Het aantal 0-19-jarigen loopt terug met ongeveer 20.000 personen (-4%). Van de 20-64-jarigen zal het aantal tussen 2014 en 2040 verminderen met ruim 140.000 mensen (-10%).



Leeftijdsopbouw Noord-Brabant in 2010 en 2040

Per saldo zijn het de jongeren in de leeftijdsgroep 15 tot 25 jaar die Schijndel verlaten. Voor het grootste deel zijn dat jongvolwassenen die het huis uitgaan. Veel van hen gaan op zichzelf wonen vanwege hun opleiding. Dit is overigens niet vreemd; het proces doet zich voor in veel van de minder stedelijke gemeenten. In beide gemeenten heeft dit geleid tot een versneld vergrijzingsproces.



Bevolkingsopbouw gemeente Schijndel (2008)

Economie

Het CBS constateerde in Noord-Brabant een bovengemiddelde economische groei in 2014 van 1,7 procent. Het succes van Brabant bestaat uit vele factoren. Het belangrijkste element is misschien wel een vorm van coöperatief ondernemerschap. Ondernemers werken slim samen en concurreren tegelijkertijd met elkaar. Ook de Brainport, een smeltkroes van bedrijvigheid, kennis en innovatie, is een goed voorbeeld. Daar profiteren lokale mkb'ers van de afspraken die ze maken met de grote bedrijven. De toenemende internationalisering betekent ook een sterke groei van het aantal buitenlandse werknemers, aantrekkende buitenlandse investeringen in de regio en een toenemende export.

Met ruim 10.300 banen herbergt de gemeente Schijndel bijna tweederde van de regionale werkgelegenheid. In vergelijking tot tien jaar geleden is de werkgelegenheid in de gemeente sterk gegroeid, ondanks de crisis.

Gelegen tussen 's Hertogenbosch en Eindhoven bieden deze steden ook veel werkgelegenheid. Brainport Regio Eindhoven heeft als hoofdpunten van de economie:

- High Tech Systems & Materials
- Food & Technologie
- Automotive
- Lifetec & Health
- Design

's Hertogenbosch heeft daarnaast de extra focus liggen op ICT & AgriFood. Beide steden bieden een strategische ligging voor bedrijfshuisvesting en zijn daarmee de verbindende schakel tussen de Randstad en het zuiden van Nederland. Veel internationale bedrijven als Acer, Philips, ASML, Heinen, SAP en VDL zijn gevestigd in de regio wat weer kansen biedt voor diverse kleinere start-ups.

Sociaal-Cultureel

Vroeger stond Schijndel bekend om haar drie 'k'-s: klompen, kaarsen en kousen. Tegenwoordig is ook kunst een erg belangrijke factor. De gemeentelijke Beeldenroute loopt langs ruim tachtig kunstwerken. Fiets- en wandelroutes leiden onder meer naar Schaapskooi Schijndel en Heempark De Blekert. Ambachtelijke brouwerij Sint Servatius maakt met Schijndels hop verschillende streekbieren.

- Rijk verenigingsleven, vooral sportief gebied.
- Rijk aan cultureel erfgoed.

Doe-democratie

Steeds vaker wordt een beroep gedaan op de burger om problemen zelf al dan niet in samenspraak met medeburgers op te lossen. De overheid treedt minder als verzorger op maar zal meer moeten gaan faciliteren.

Technologie

De Brainport Regio heeft technologie als een van haar topprioriteiten. Zuidoost Nederland is op dit moment verantwoordelijk voor maar liefst 55 procent van de patenten en 45 procent van de private R&D investeringen. Dit zijn investeringen in onderzoek en innovatie met een cruciale rol in de technologische en economische ontwikkeling van een regio. Daarnaast is de regio ook verantwoordelijk voor zo'n 35 procent van de nationale export. 23 cent van elke Euro wordt verdiend aan de export.

Ecologie

De locatie bevindt zich te midden van het Groene Woud. Het Groene Woud is een gebied ter grootte van circa 35.000 hectare gelegen binnen de stedendriehoek 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Tilburg. Het gebied is in 2005 uitgeroepen tot Nationaal Landschap vanwege zijn unieke kwaliteiten. In het centrum van Het Groene Woud liggen grootschalige natuurgebieden die in toenemende mate met elkaar verbonden worden, zoals Oisterwijkse Bossen en Vennen, Kampina, De Mortelen, De Scheeken, Dommeldal en De Geelders. Uiteindelijk gaan de natuurgebieden een aaneengesloten oppervlakte vormen met een omvang van 7500 hectare. De natuurgebieden bevatten beken en beemden, heidevelden, leembossen en kleinschalig cultuurlandschap. Rondom de natuurgebieden ligt een kleinschalig, op veel plaatsen nog authentiek landschap met veel landschapselementen, bolle akkers, kleine agrarische percelen, monumentale gebouwen (boerderijen, schuren, molens, kloosters, landgoederen) en aardkundige monumenten zoals de eeuwenoude wallen rondom Landgoed Velder. In dit kleinschalige landschap liggen de dorpen ingepast.

Het Groene Woud heeft haar uitlopers in de steden en vormt hiermee een fysieke verbinding met de steden. Het Groene Woud functioneert als belangrijk uitloop- en recreatiegebied voor de stedelingen en is een belangrijke vestigingsfactor voor de in de steden gevestigde bedrijven.

Er zit verder toekomst in een grotere focus op duurzaamheid. Het zelf opwekken van duurzame energie is een tendens welke in lijn is met de doe-democratie. Zo ook het ontwikkelen van duurzame businessmodellen met respect voor de hoogwaardige kwaliteit van het omringende landschap.

Politiek

De gemeenteraad van Schijndel bestaat uit 19 zetels. CDA en DORP-ABS zijn hier de grootste partijen. SP en PvdA volgen hier achterna.

Bedrijven en burgers zijn ook verplicht om te voldoen aan maatregelen en eisen die gesteld worden door de overheid. Maar ook de wet- en regelgeving op de locatie, denk aan het bestemmingsplan. Hierin staat beschreven wat er op de locatie aan functies mag worden gebouwd en welke vrijstellingsbevoegdheden er zijn. Het is dan ook verstandig om een in vroeg stadium van de planontwikkeling hier kennis van te nemen om zo in een later proces extra kosten en tijd te besparen. Een uitgebreide beschrijving van de planologie en beleidskaders is eerder beschreven in hoofdstuk 1.3.1 'Beleidscontext en planologie'.

1.4.2 Marktanalyse

Horeca wordt vraaggericht

Er is een verschuiving waarneembaar in de horeca markt. Hier komt ook steeds meer een vraag gestuurde markt. Dit vraagt om een nieuwe aanpak en nieuwe concepten. Hierdoor zijn er nieuwe mogelijkheden en kansen. Deze mogelijkheden worden tevens versterkt doordat de consumptie buitenshuis toeneemt. Genieten, samen zijn en beleving staat, mede door de negativiteit van de afgelopen crisis voorop.

Beleving scoort

Een ander belangrijk aspect is de andere invulling van vrije tijd. Door het steeds belangrijker en dominanter worden van internet gaat de consument steeds vaker op zoek naar beleving buiten huis. Vaak gecombineerd met cultuur, kennis en natuur. Doordat, ook in 2014, de vrije tijd weer is afgenomen gaat men steeds meer op zoek naar een intensievere benutting van die tijd op goedkope wijze. Vaak staat authenticiteit en beleving bij deze trend voorop.

Ruim aandacht voor zorg

Omdat de vergrijzing een belangrijk punt is komt er automatisch zorg om de hoek kijken. Een trend die daarbij van belang is, is de steeds intensievere en vaker voorkomende samenwerking tussen (zorg)organisaties. Vanaf 2011 is in dit soort samenwerkingen een stijgende lijn te zien. Hierdoor is er meer diversiteit op de zorgmarkt met betrekking tot het aanbod. Een negatief punt is de schaalvergroting en krachtenbundeling voor een versterkende marktpositie. Vaak leidt dit tot minder persoonlijke aandacht.

De samenleving individualiseert maar wordt socialer

Mede door de technische vooruitgang worden mensen onafhankelijker en afstandelijker. Uit onderzoek is gebleken dat het aantal eenpersoonshuishoudens in de omgeving licht groeit. Het aantal meerpersoonshuishoudens daalt licht. Dit heeft te maken met het steeds meer individueler worden van de bevolking. Zo komen er meer alleenstaanden en minder gezinnen. Dit biedt kansen in de markt voor samen-wonen ontwikkelingen en stimulering van sociale cohesie.

Markt door bewuster omgaan met consumeren en milieu

Met bewuster consumeren wordt hier niet alleen bedoeld dat men beter op het eigen geld let maar ook dat klanten graag iets kopen wat milieubewust is. Uit onderzoek is gebleken dat Nederlandse consumenten steeds meer aandacht hebben voor gezondheid en milieu. 80% van de ondervraagde personen zou kiezen voor een product dat goed is voor gezondheid en

milieu. Hierbij komt wel dat het niet (veel) duurder moet zijn als een soortgelijk product dat niet voor gezondheid en milieu staat.

Vastgoed

De vastgoedmarkt verkeert nog steeds in moeizame tijden. De woningmarkt is vrijwel geheel tot stilstand gekomen en komt nu recent (in het lagere segment) weer gestaag op gang. Kantoren staan nog veel leeg en ook de winkelleegstand neemt nog steeds toe. Dit maakt het dat bedrijven voorzichtig zijn met de investeringen haar vastgoed. Beleggers zijn vaak alleen nog geïnteresseerd in de top van de markt, panden op de beste locaties met zekerheid op langdurige verhuur. Ook de onzekerheid over het beleid en de grote herfinancieringsbehoefte de komende jaren maken de situatie er niet veel beter op. Veel korte leningen, vijf tot 10 jaar, lopen af en vaak is het onderliggende vastgoed in waarde gedaald waardoor de schuldquote stijgt. Ook banken zien steeds minder vertrouwen in vastgoed en worden ook door maatregelen van de overheid gedwongen om de kapitaaldeckingsratio's te verhogen. Deze ratio's kunnen banken op twee manieren verhogen en dat is door of meer kapitaal uit te geven, of door minder uit te lenen. En in deze tijd van economische onzekerheid gaat de voorkeur uit naar dat laatste.

Zakelijk recreatieve markt

Inzet op persoonlijke-, talent-, loopbaan-, leiderschapsontwikkeling. Duurzame inzetbaarheid personeel. Dit geeft een booming ontwikkeling van bedrijven die diensten aanbieden op dit vlak, daarbinnen veel zzp-ers zonder vaste verblijfs- of ontmoetingsplek, maar die wel hun klanten ergens anders dan op hun zolderkamer willen ontvangen.

Vraagzijde: Ruimte om plenair samen te komen, maar ook om in groepjes uiteen te gaan. Geschikte ruimte voor kleine tot middelgrote groepen. Ruimte om plenair tot 40 personen bij elkaar te kunnen komen. Rust en groen. Ruimte om te wandelen in de pauze of om te reflecteren. Ruime, comfortabele kamers om te overnachten. Eenpersoonsbezetting. Goede bereikbaarheid met OV en auto. Goede parkeergelegenheid op eigen terrein. Privacy & veiligheid. Authentieke locatie die van alle gemakken en faciliteiten is voorzien.

Men kan zich onderscheiden door in de vraag naar ruimte in het luxe segment te voorzien. Vergaderlocatie op 5 sterrenniveau, boardrooms en overnachtingsmogelijkheden.

Aanbod: In Sint-Michielsgestel en Vught liggen 3 grootschalige conferentiehotels. In dit kader is het van belang onderscheidend te zijn. Er liggen kansen in de vorm van samenwerking. De directe concurrenten: Huize Bergen (Vught), Kloosterhotel ZIN(Vught). Nauwelijks geschikt aanbod voor kleine tot middelgrote groepen die beschikbaarheid hebben over meerdere ruimtes.

1.4.3 Benchmark Analyse

Voor de ontwikkeling van de buitenplaats is er een doorkijk gemaakt, naar andere ontwikkelingen in Nederland, naar de mogelijkheden van invullen voor het bestaande object. De transformatie van de huidige opzet van het complex naar een object welke voor de toekomst van toegevoegde waarde voor de gemeenschap en omgeving zou kunnen worden heeft een dieper onderzoek en draagkracht van de gemeenschap nodig. Om goede vergelijkingen te maken en onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor de hoeve zijn hieronder enkele soortgelijke herbestemmingen geselecteerd.

Project 1:

Landhuis Oud Groevenbeek

Het landhuis Oud Groevenbeek van Natuurmonumenten in Ermelo is herbestemd tot erfgoedlogies. In het pand zijn 5 vakantiesuites gemaakt. Hiervoor is het interieur van het gebouw aangepast maar daarbij is veel respect getoond voor de bestaande monumentale waarden. Het Jugendstilkarakter is versterkt doordat oorspronkelijke elementen zijn gerestaureerd maar nieuwe invullingen zijn duidelijk zichtbaar door hun eigentijdse karakter. Alle suites zijn royaal, ze bestaan uit een woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer. De nieuwe inrichting sluit aan bij de sfeer van toen en is tegelijk van een comfortniveau zoals nu verwacht mag worden. Arco Architecten heeft in nauwe samenwerking met de afdeling Bouwkunde van Natuurmonumenten het plan ontwikkeld en begeleid. Ook zijn er plannen voor een theeschenkerij op landgoed Oud Groevenbeek. Bij de verbouwing is rekening gehouden met de bestaande ruimten en de basiskleuren zoals die bij de bouw rond 1900 gemaakt zijn. Het interieur heeft het comfort van nu maar met behoud van de historische details. Topstuk is de herenkamer met een klassiek cassettenplafond, houten neorenaissance betimmeringen op de wanden en gobelins met jachtaferelen.

Project 2:

Heerlijkheid Loenen

Heerlijkheid Loenen ligt nabij Arnhem en Nijmegen in het plaatsje Loenen. Het landhuis met bijbehorend koetshuis en orangerie ligt aan de Waal in een uitgestrekt beschermd natuurgebied. In een prachtige omgeving kan men genieten van rust, kwaliteit en schoonheid op hoog niveau, alles gesitueerd in een warme en intieme sfeer. Heerlijkheid Loenen is exclusief te huur voor zowel zakelijk als privé evenement. Vergadering, training, lunch of diner vanaf 6 personen. Voor een overnachting kan men terecht in een van de ingerichte suites. De heerlijkheid biedt 4, 8, 12, 24 en 32 uren (zakelijke) arrangementen. Al dan niet met overnachting, ontbijt, lunch en/of diner. Daarnaast is het landhuis ook een trouwlocatie en is het huis ook voor 'Family affairs' af te huren. In samenwerking met hoogwaardige cateraars kunnen familiebijeenkomsten met bijvoorbeeld kerst, oud en nieuw of Pasen volledig ontzorgd worden.

Project 3:

Polder Residence

De Polder Residence in Breezand, in de kop van Noord-Holland biedt onderdak aan 10 bewoners. Het leven in een huiselijke sfeer staat centraal waarnaast er ook kleinschalige zorg geboden kan worden. De bewoners leven in een gemeenschap maar toch in privacy. Iedereen beschikt over een eigen woonunit met eigen sanitair. De bewoners en hun gasten kunnen gezamenlijk gebruik maken van een mooi monumentaal en comfortabel ingericht huis met woonkeuken, woonkamer, aangepaste toiletgelegenheid en extra wellnessfaciliteiten. Iedere bewoner betaald een eigen bijdrage voor het pakket aan zorg en comfort, daarnaast betaald men huur voor de eigen woonunit en kan men extra services zoals maaltijden, huishoudelijke verzorging en spoedeisende hulp verkrijgen.

Project 4:

Landgoed Huis ter Heide/ Voormalige pastorie Dommelen

Van het landgoed Huis ter Heide in De Moer wordt 35 hectare ingericht als natuurbegraafplaats. Het landhuis zal hierbij dienst gaan doen als informatie- en ontvangstruimte. In de voormalige pastorie van de Martinuskerk te Dommelen is een uitvaartcentrum gevestigd. Het statige, karakteristieke pand beschikt over een sfeervolle rouwkamer en een intieme 24-uurs familiekamer, waar de dierbare kan verblijven tot het moment van de uitvaart. In het uitvaartcentrum kan men op een intieme, persoonlijke manier afscheid nemen, op afspraak in de rouwkamer of doorlopend in de 24-uurs familiekamer. Deze 24-uurs familiekamer kan men zo persoonlijk maken als men zelf wil met bloemen, foto's etc. en door het beluisteren van eigen muziek. Ook kan men gebruik maken van horecafaciliteiten. Als bezoeker van de rouwkamer en de 24-uurs familiekamer is men

ook van harte welkom in de prachtig ingerichte ontvangstkamer, waar men tijdens het afscheid intiem kan samenzijn met familie en andere genodigden.

1.4.4 SWOT-analyse

Aan de hand van onderzoek is er in deze fase een SWOT-analyse worden opgesteld. Hierbij is gekeken naar de sterke en zwakke punten van het complex en de omgeving maar ook de kansen en bedreigingen die het object en de omgeving kennen.

SWOT	Positief	Negatief
Interne analyse	<u>Sterkten</u> S1 Goede staat van onderhoud S2 Landschappelijke en culturele kwaliteit S3 Goede bereikbaarheid S4 Relatie met landgoed Denneboom	<u>Zwakten</u> Z1 Zeer hoge onderhoudslasten Z2 Geen directe attractiewaarde Z3 Rommelige indruk bijgebouwen Z4 Leegstand overige gebouwen landgoed
Externe analyse	<u>Kansen</u> K1 Economisch sterke regio K2 Aanvragen rijksmonumentstatus K3 Ontwikkeling landgoed Denneboom K4 Toename interesse luxe (zakelijk) verblijf voor middelgrote groepen	<u>Bedreigingen</u> B1 Bevolkingskrimp en vergrijzing B2 Leegstand overige landhuizen (concurrentie) B3 Terugloop subsidies/ decentralisatie overheid zonder begeleidende middelen

Naar aanleiding van bovenstaande analyse is de volgende confrontatiematrix uitgewerkt. Deze matrix is van groot belang voor het opstellen van goede strategieën. In de confrontatiematrix worden de zwakten en sterkten én de bedreigingen en kansen uit de SWOT analyse met elkaar verbonden. Hierbij wordt er van buiten naar binnen gekeken. De werking van de sterkten en zwakten op de kansen en bedreigingen komt hieruit naar voren. De gedachte hierbij is dat er geen invloed uitgeoefend kan worden op de situatie en ontwikkelingen om ons heen, maar dat er wel aangeven welke effecten deze ontwikkelingen hebben op onze interne omgeving.

Op een schaal van 1 tot 3 wordt de relevantie van de verbondenheid aangegeven, waarbij 1 minder relevant en 3 meer relevant is. De hokjes zonder cijfer kennen geen verbinding.

Confrontatiematrix Schaal van relevantie loopt van 1-3*		<u>Kansen</u>		<u>Bedreigingen</u>	
		Economisch sterke regio	Ontwikkeling verblijfsrecreatie	Concurrentie leegstaand vastgoed	Terugloop subsidies
<u>Sterkten</u>	Staat van onderhoud		2	1	2
	Landschappelijke & culturele kwaliteit + relatie landgoed		3	3	
	Bereikbaarheid	3	2	3	
<u>Zwakten</u>	Hoge onderhoudslasten	1		2	3
	Rommeligheid bijgebouwen		2	2	2

In de matrix is te zien dat:

- De toekomstige staat van onderhoud van huis, park en tuin staat sterk in verband met de subsidiemogelijkheden;
- Het hebben van veel ruimte in eigendom rondom het gebouw en de relatie met de rest van het landgoed veel potentie biedt;
- De relatie met het landgoed en landschappelijke & culturele kwaliteit veel potentiële concepten de ruimte kan geven;
- De economisch sterke regio en de goede bereikbaarheid elkaar versterken. Dit geeft een betere concurrentiepositie t.o.v. andere leegstaande landhuizen;
- De ontwikkeling van vraag naar luxe verblijfsrecreatie verband houdt met de bereikbaarheid maar vooral ook zeer sterk met de uitstraling van het landgoed en de directe omgeving.

Voor de bepaling van een goede strategie in de herbestemming zijn bovenstaande verbanden uit de analyse belangrijk om mee te nemen.

2. Visie

2.1 Ruimtelijke concepten en uitgangspunten

Wanneer alle uitkomsten van de verschillende analyses bekend zijn kan er overgegaan worden naar de ruimtelijke uitwerking van een herbestemmingsvoorstel. Voordat er een eerste aanzet in het ontwerp kan worden gemaakt, zullen een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld worden waar ieder van de functies aan zal moeten voldoen. Vervolgens zal er via een matrix gekeken worden welke functies bij elkaar passen en zullen er uiteindelijk drie concepten worden gekozen die nader worden uitgewerkt.

2.1.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Alvorens een aantal concepten nader worden uitgewerkt, zijn er een uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld om kaders te stellen in de denkrichting van mogelijke concepten. Deze kaders bestaan uit ‘harde en zachte wensen’. Wat is beleidstechnisch mogelijk (hard) en wat wil men, het dorp / de mensen (zacht). Deze kunnen betrekking hebben op bijvoorbeeld de planologie, de inrichting maar ook op duurzaamheidstoepassingen.

Voor de herbestemming van de hoeve kunnen de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden worden geformuleerd:

1. Behoud van authentieke elementen (zie hfd 1.1.5)
2. Aansluiten bij bestaande visie landgoed De Denneboom
3. Ben flexibel om functieveranderingsproblematiek in de toekomst te voorkomen: doel op bestemming ‘ontwikkelingslandgoed’ of ‘gemengd – landgoed’
4. Duurzame ontwikkeling en exploitatie
5. Duurzame exploitatie door een kapitaalkrachtige investeerder/partner in samenwerking met de familie Van Rijckevorsel
6. Functies op het landgoed moeten ondersteunend aan elkaar zijn, geen conflicterende werking of voldoende afscherming
7. Speel in op marktontwikkelingen icm de (natuur)ontwikkeling van het landgoed
8. Denk aan fiscale en subsidiemogelijkheden: Aanvragen rijksmonumentstatus, Natuurschoonwetrangschikking
9. Haak aan bij speerpunten regio
 - a. Onderscheidend economisch/technologisch vermogen
 - b. Ouderenzorg/ gezondheid
 - c. Kwaliteit
 - d. Sociaal

2.1.2 Mogelijke functies en combinatie van functies

Van de verschillende functies die potentieel in een gebouw kunnen worden ondergebracht is onderstaand aangegeven welke daarvan in het landhuis een landingsplek kunnen krijgen met minimale ruimtelijke ingrepen in het gebouw. Gebaseerd op de gedachte: het gebouw qua indeling nemen zoals het is en uitsluitend casco werkzaamheden uitvoeren en ondersteunende werkzaamheden om de ruimte met slechts kleine aanpassingen (nog beter) geschikt te maken voor de functie.

Funciematrix

Functie passend bij de huidige verschijningsvorm van een gebouw(deel)----->

Gebouw (deel)	Wonen	Kantoor	Logies	Expositie/ate lier	Stalling/o pslag	Dieren	Gezond heid	Onderwijs	Retail
A (buitenplaats)	++	++	++	+			+	+	

++ zeer geschikt voor de functie, beperkt bouwkundige ingrepen nodig
+ geschikt, maar redelijke verbouwing voor beoogde functie nodig

2.1.3 Drie ontwikkelthema's

Uit eerder uitgevoerde onderzoeken, en op basis van alle analyses zoals beschreven in hoofdstuk 1.4, en op basis van de beperkte marktconsultatie zijn er drie ontwikkelthema's naar voren gekomen die reëel lijken. Hierbij gaat het om een thema waarbij meerdere losstaande ontwikkelingen passen die ondersteunend zijn aan elkaar en gecombineerd kunnen worden. De thema's moeten niet rigide worden toegepast, nuancering en aanpassing op basis van de actualiteit in de markt maken dat aanpassingen mogelijk en vaak ook noodzakelijk zijn. De thema's betreffen vooral denkrichtingen. Herbestemming vraagt immers flexibiliteit in denken en handelen. De volgende ontwikkelthema's worden hieronder nader uitgewerkt:

1. Scenario 1 Residentieel verzorgd wonen
2. Scenario 2 Exclusieve belevenis, ruimte & privacy
3. Scenario 3 Rouw, trouw & eventlocatie

Residentieel verzorgd wonen

Ouderen worden eigenlijk continue gepresenteerd als een probleemgroep, omdat de vergrijzing een steeds grotere rol speelt in onze huidige en toekomstige samenleving. Vandaar dat er dus diverse plannen voor op tafel liggen met betrekking tot de doelgroep ouderen. De oplossingen die hierbij gepresenteerd worden, zijn vooral op nieuwbouw gericht. Alleen dit is natuurlijk niet geheel logisch, ook kan er iets gedaan worden met bestaande bouw om aan deze wensen te voorzien. Deze groep heeft eigenlijk dezelfde wensen als ieder andere bewoner. Alleen voor deze groep is het belangrijk dat er verder wordt gekeken naar onder andere welzijnsvoorzieningen, en/of zorgvoorzieningen en natuurlijk naar de veranderde tijdsbesteding. Er moet gekeken worden naar de afstand en de toegankelijkheid voor dergelijke voorzieningen. Veel ouderen willen ook niet afhankelijk worden van hun kinderen.

Ook eenzaamheid speelt bij veel ouderen een rol. Dit zijn diverse punten die een rol kunnen spelen om eventueel toch te gaan verhuizen, om een gebied te zoeken die al deze factoren wel bezit.

Het landhuis biedt nog veel mogelijkheden voor eigentijdse aanpassingen en kan ruimte bieden aan ca. 5 woon-zorgappartementen voor het hogere segment. De hoogwaardig afgewerkte appartementen zijn gericht op zelfstandige bewoning met daarbij specifieke extra faciliteiten om het mogelijk te maken ook bij intensieve en continue zorgvraag in het appartement te kunnen blijven wonen. De appartementen beschikken over tenminste een woon-slaapkamer, badkamer met douche en toilet, een apart bezoekerstoilet en een kitchenette. De monumentale eetkamer en salon voorzien verder in een aantal ruimten voor algemeen en publiek gebruik zoals een kleinschaligere horecavoorziening (publiek toegankelijk), een ruime woonkamer, activiteitenruimte, bibliotheek en buitenterras in het landschapspark.

Er is voor gekozen om dit scenario nu niet financieel door te rekenen omdat vervolgonderzoek nodig is naar de aanpassingsmogelijkheden van het landhuis om het toegankelijker te maken voor mensen die slechter ter been zijn. Vooral de bovenetage is op dit moment ongeschikt.

Exclusieve belevenis, ruimte & privacy

Een exclusieve vergader en groepsaccommodatie met overnachtingsmogelijkheden op sterrenniveau. De accommodatie biedt overleg- en overnachtingsfaciliteiten voor groepen die veilig en in een ontspannen sfeer elkaar zakelijk of privé willen ontmoeten. Luxe logies met bijbehorende faciliteiten voor wellness: luxe badkamers en fitness- en saunaruimte op de kelderetage. Gastvrijheid, comfort en beleving zijn de drie belangrijkste pijlers van het bedrijfsconcept. Persoonlijke ontmoeting en uitstekende service zijn belangrijke kenmerken waar professionele organisaties (managementteams en directies) en de luxe recreant die in de bovenkant van de markt zijn verblijf zoekt, op selecteert. De buitenplaats met het gehele landhuis wordt verhuurd per weekend, midweek of week.

Doelgroepen:

1. de zakelijke markt, bestaande uit directies, raden van bestuur, colleges van B&W, managementteams, afdelingshoofden, teamleiders etc die op een rustige plek ongehinderd, veilig en anoniem kunnen vergaderen en overnachten
2. de top van de verblijfsrecreatieve markt, bestaande uit de veeleisende recreant die als groep bewust kiest voor een luxueus verblijf met maximale privacy, veiligheid en comfort en een uitstekend budget heeft. Dat zullen overwegend families of vriendengroepen zijn die een aantal dagen met elkaar in een luxe accommodatie willen verblijven waar alles uitstekend verzorgd is. Maar zonder de beperkingen van een hotel waar de regels veelal resulteren in een formele bedrijfsfilosofie.

Rouw, trouw & eventlocatie

Professionele ontzorging bij de belangrijke gebeurtenissen des levens. Locatie voor de huwelijksvoltrekking, bruiloftsfeesten, diners maar ook een plek om afscheid te nemen van dierbaren. Mogelijkheid tot overnachten in de trouwsuite en twee kleinere comfort kamers. Professionele horecakeuken in de kelder welke de catering kan voorzien. Sfeervolle rouwkamer en een intieme 24-uurs familiekamer, waar de dierbare kan verblijven tot het moment van de uitvaart. Ook zijn tal van andere gebeurtenissen te bedenken om de buitenplaats als eventlocatie te verhuren. Hierbij wordt de buitenplaats met het gehele landhuis verhuurd per dagdeel.

3. Strategie

3.1 Financieel

Voor bovenstaande varianten van herbestemming is onderstaand een aanzet gemaakt om de exploitatiepotentie inzichtelijk te maken. Deze exploitaties zijn globaal uitgewerkt waarbij weliswaar gebruik is gemaakt van actuele transactiecijfers. Toch benadrukken wij graag dat deze berekeningen enkel inschattingen zijn en hier geen rechten aan verbonden kunnen worden.

Uitgangspunt hierbij is het gebruik van 50 % eigen vermogen en een inbrengwaarde van het object, op basis van waardebepaling door taxateur M.M.J. van der Vleuten d.d. december 2014, a € 950.000,00. Het object bestaat hierbij uit:

- Landhuis met ondergrond en tuin 5000 m2 € 850.000,00
- Landschapspark 04,7895 ha. € 100.000,00

Er is gerekend met een verhuurconstructie waarbij eigenaar niet zelfstandig de exploitatie runt. Met subsidies voor renovatie, restauratie en herbestemming is nog geen rekening gehouden.

Exclusieve belevenis, ruimte & privacy

Totaalexploitatie Exclusieve belevenis, ruimte & privacy							
Belastingpercentage	35%						
		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6
SALDO AAN HET BEGIN VAN HET JAAR	€	-	€ 75.953,25	€ 153.595,33	€ 232.958,51	€ 314.075,74	€ 396.980,61
JAARLIJKSE INKOMSTEN							
Verblifsrecreatie	€	128.180,00	€ 130.743,60	€ 133.358,47	€ 136.025,64	€ 138.746,15	€ 141.521,08
Detailhandel / Landgoedwinkel	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Expositieruimte en ateliers	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Horeca / Feestlocatie	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Dierenhouderij	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Wellness	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Dagrecreatie	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bedrijfslocatie	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal inkomsten	€	128.180,00	€ 130.743,60	€ 133.358,47	€ 136.025,64	€ 138.746,15	€ 141.521,08
JAARLIJKSE KOSTEN							
Verblifsrecreatie	€	6.291,84	€ 6.257,25	€ 6.224,25	€ 6.192,89	€ 6.163,20	€ 6.135,20
Detailhandel / Landgoedwinkel	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Expositieruimte en ateliers	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Horeca / Feestlocatie	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Dierenhouderij	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Wellness	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Dagrecreatie	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bedrijfslocatie	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal kosten	€	6.291,84	€ 6.257,25	€ 6.224,25	€ 6.192,89	€ 6.163,20	€ 6.135,20
NETTO BEDRIJFSRESULTAAT	€	121.888,16	€ 124.486,35	€ 127.134,22	€ 129.832,75	€ 132.582,95	€ 135.385,88
LENINGEN, AFSCHRIJVINGEN EN BELASTINGEN							
Aflossing leningen	€	3.274,05-	€ 3.274,05-	€ 3.274,05-	€ 3.274,05-	€ 3.274,05-	€ 3.274,05-
Afschrijvingen	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Belasting	€	42.660,86-	€ 43.570,22-	€ 44.496,98-	€ 45.441,46-	€ 46.404,03-	€ 47.385,06-
NETTO CASHFLOW	€	75.953,25	€ 77.642,08	€ 79.363,19	€ 81.117,23	€ 82.904,87	€ 84.726,76
Totaal investeringen			Financiering				
Cascorestauratie	€	18.137,19	Eigen vermogen	€ 65.481,10			
Herbestemming	€	112.825,00	Diverse fondsen				
Plankosten, toezicht, onvoorzien	€	-	Lange termijn lening	€ 65.481,10			
Totaal	€	130.962,19	Totaal	€ 130.962,19			
Rendement op investering na 6 jaar in		7,8 %					

Rouw, trouw & eventlocatie

Totaalexplotatie Rouw, trouw & eventlocatie							
Belastingpercentage	35%						
		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6
SALDO AAN HET BEGIN VAN HET JAAR	€	-	€ 127.862,25	€ 258.451,51	€ 391.820,82	€ 528.024,29	€ 667.117,13
JAARLIJKSE INKOMSTEN							
Overnachtingen	€	21.840,00	€ 22.276,80	€ 22.722,34	€ 23.176,78	€ 23.640,32	€ 24.113,12
Eventlocatie per dagdeel	€	187.200,00	€ 190.944,00	€ 194.762,88	€ 198.658,14	€ 202.631,30	€ 206.683,93
Expositieruimte en ateliers	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Horeca / Feestlocatie	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Dierenhouderij	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Wellness	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Dagrecreatie	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bedrijfslocatie	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal inkomsten	€	209.040,00	€ 213.220,80	€ 217.485,22	€ 221.834,92	€ 226.271,62	€ 230.797,05
JAARLIJKSE KOSTEN							
Overnachtingen	€	2.967,09	€ 2.958,73	€ 2.951,18	€ 2.944,44	€ 2.938,53	€ 2.933,48
Eventlocatie per dagdeel	€	4.324,75	€ 4.318,51	€ 4.313,48	€ 4.309,66	€ 4.307,10	€ 4.305,80
Expositieruimte en ateliers	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Horeca / Feestlocatie	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Dierenhouderij	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Wellness	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Dagrecreatie	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bedrijfslocatie	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal kosten	€	7.291,84	€ 7.277,25	€ 7.264,65	€ 7.254,10	€ 7.245,63	€ 7.239,28
NETTO BEDRIJFSRESULTAAT	€	201.748,16	€ 205.943,55	€ 210.220,56	€ 214.580,82	€ 219.025,99	€ 223.557,77
LENINGEN, AFSCHRIJVINGEN EN BELASTINGEN							
Aflossing leningen	€	3.274,05-	€ 3.274,05-	€ 3.274,05-	€ 3.274,05-	€ 3.274,05-	€ 3.274,05-
Afschrijvingen	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Belasting	€	70.611,86-	€ 72.080,24-	€ 73.577,20-	€ 75.103,29-	€ 76.659,10-	€ 78.245,22-
NETTO CASHFLOW	€	127.862,25	€ 130.589,26	€ 133.369,31	€ 136.203,48	€ 139.092,84	€ 142.038,49
Totaal investeringen			Financiering				
Cascorestauratie	€	18.137,19	Eigen vermogen	€ 65.481,10			
Herbestemming	€	112.825,00	Diverse fondsen				
Plankosten, toezicht, onvoorzien	€	-	Lange termijn lening	€ 65.481,10			
Totaal	€	130.962,19	Totaal	€ 130.962,19			
Rendement op investering na 6 jaar in		13,1 %					

3.2 Conclusies

- Het landhuis leent zich uitstekend voor een herbestemming naar hospitalityfunctie. Het heeft een voor deze huidige markt te groot volume met bijbehorende onderhoudskosten voor bewoning of kantoorvilla.
- Redentiele bewoning door ouderen lijkt ook een geschikte herbestemming mits het gebouw dusdanig kan worden aangepast.
- Kortere verhuurtermijnen zijn voor dit landhuis de toekomst en essentieel voor een gezond rendement.
- Een mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van subsidie voor herbestemming en renovatie met medewerking van de provincie en gemeente maakt herbestemming zeer interessant.
- Medewerking door provincie en gemeente op planologisch niveau is een vereiste.
- Er zal, door de zeer goede huidige onderhoudsstaat, direct een positief bruto rendement op de investering te verwachten zijn van tussen de 7,8 % en 13 % zonder gebruik gemaakt te hebben van verdere subsidies.
- Dit rendement geeft ook kansen voor duurzame instandhouding van het bijbehorend landschapspark.
- Het is zeer belangrijk om ook een gezonde exploitatie op de overige gebouwen op het landgoed te krijgen zodat het complex in zijn geheel bij elkaar kan blijven.

3.3 Aanbevelingen

1. Meer flexibele manier van denken toetsende stakeholders

Wanneer ook overheden en overheidsdiensten zoals de RCE en de gemeenten een meer stimulerende en faciliterende rol aan nemen en openstaan voor vernieuwende initiatieven zal dit het herbestemmingsproces vergemakkelijken en voor veel partijen en initiatiefnemers aantrekkelijker maken.

2. Zoek steun bij gebiedspartners en overheden

De huidige eigenaar is al goed op weg met het zoeken naar aanknopingspunten met directe gebiedspartners en mogelijkheden in provinciaal beleid. Het is de kunst om met een scherpe visie de juiste mensen te betrekken als gesprekspartner.

3. Inspelen op hedendaagse fiscale en financiële mogelijkheden

Wanneer er goed wordt ingespeeld op de mogelijkheden van deze tijd biedt dit betere kans op slagen voor herbestemmingsprojecten. Rijksmonumenten met veel achterstallig onderhoud wekken bij investeerders meer interesse op door de fiscale aftrekmogelijkheden van de restauratiekosten. Er kan gekozen worden om een commanditaire vennootschap op te richten maar er zijn ook steeds meer fondsen die mogelijkheden bieden voor investering. Het traditionele 'bank denken' en afwachten op subsidies lijkt steeds meer op haar eind. Vergeet ook zeker rangschikking onder de Natuurschoonwet niet. Ons kantoor kan u hierbij ontzorgen.

4. Voorleggen businessplan aan financiers en investeerders

Het is belangrijk om investeerders vroeg bij het herbestemmingsproject te betrekken. Echter moet men om te voorkomen dat investeerders en financiers afschrikken zorgen dat men van te voren al goed voorbereid is en geen doodlopende en open eindjes bevat. Zorg voor objectiviteit en acteer naar de eisen en wensen van de investeerder.

3.4 Vervolgtraject

Er dient in deze initiatieffase verdieping plaats te vinden in marktonderzoek d.m.v. bijvoorbeeld expertmeetings of workshop met de juiste partijen. Er wordt reeds al gesproken met partijen in de uitvaartbranche. De exploitatieberekening verdient een verdiepingsslag en het is zeer aan te raden om na goede afwegingen een duidelijke visie voor het object op papier te zetten. Tenslotte is het (enigszins afhankelijk van de situatie) verstandig om de gemeente, de lokale bevolking en lokale monumentenzorg op de hoogte te stellen van de eventuele herbestemming.

Definitiefase

Wanneer er uit het haalbaarheidsonderzoek een positief resultaat is gekomen voor een herbestemming, kunnen geschikte partijen bij elkaar komen. In deze fase komt de conversatie tussen de hoofdpersonen met (heel belangrijk) de eindgebruiker in het proces tot stand. Het doel van deze fase is om te komen tot een gezamenlijke toekomstvisie. Hierbij dienen de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek voor wat betreft de toekomstige exploitatie en de historische waarde gelijkwaardig tegen elkaar afgewogen te worden. Wanneer er een gezamenlijke visie overeen wordt gekomen kan er tussen de hoofdrolspelers een convenant of intentieverklaring worden afgesloten. Eventuele partijen die inspraak of informatie nodig hebben, worden betrokken en op de hoogte gehouden. Subsidieaanvragen en aanvragen voor stimuleringsregelingen lopen door deze en de volgende twee fases heen.

Ontwerpfase

Vanuit het convenant of de intentieverklaring wordt een scherpere visie/ontwerp opgesteld voor de nieuwe bestemming. Wanneer de architect nog niet eerder betrokken was komt deze nu in ieder geval aan bod. Tussentijdse evaluaties en bijstelmomenten zijn belangrijk om alle neuzen in de zelfde richting te houden. Eventuele partijen die inspraak of informatie behoeven worden betrokken en op de hoogte gehouden. Subsidieaanvragen en aanvragen voor stimuleringsregelingen lopen door deze en de vorige en volgende fases heen.

Vergunningsfase

De aanvragen en verleningen van de benodigde monumentenvergunning en omgevingsvergunning worden in deze fase gedaan bij en door de gemeente. De gemeente is tevens druk in de weer met het wijzigen van de bestemming. Wanneer bovenstaande fases succesvol verlopen zijn is deze fase slechts een formaliteit. Betrokkenen worden op de hoogte gesteld van vergunningverleningen. Subsidieaanvragen en aanvragen voor stimuleringsregelingen lopen door deze en de twee vorige fases heen.

Uitwerkingsfase

Verdere uitwerking van het ontwerp en het rondkrijgen van de exploitatie na de subsidieverlening. Ook hier zijn tussentijdse evaluaties en bijstelmomenten belangrijk om alle neuzen in de zelfde richting te houden. Eventuele partijen die inspraak of informatie nodig hebben worden betrokken en op de hoogte gehouden.

Uitvoeringsfase

Het bouwproces en de realisatie van de herbestemming. Uitgangspunt bij de realisatie is het overeengekomen convenant of intentieverklaring. De toekomstige exploitatie en historische waarde dienen gelijkwaardig gemonitord te worden. Het aanstellen van een ervaren bouwmanager of rentmeester op complexere processen is aan te raden.

procesmanagement						projectmanagement	vastgoedmanagement	
1 bestaande situatie	2 initiatieffase	3 definitiefase	4 ontwerpfase	5 vergunningsfase	6 uitwerkingsfase	7 uitvoeringsfase	8 nazorgfase	
								tijd

Bronnen

Internetsites, o.a.:

Kennis- en inspiratieplatform en netwerkorganisatie voor ruimtelijke vraagstukken
Ruimtevolk. RUIMTEVOLK Webmagazine [internet], beschikbaar op: **www.ruimtevolk.nl**

Specifieke artikelen:

Marinus Biemans, 26-08-2013. *'Blinde vlek leegstandsdiscussie: vrijkomende agrarische bebouwing'*. Ruimtevolk

Erfgoed nieuwsbrief De Erfgoedstem [internet], beschikbaar op: **www.erfgoedstem.nu**

Project *'De oude kaart van Nederland'* [internet], beschikbaar op:
www.oudekaartnederland.nl

Kennisbank monumenten [internet], beschikbaar op:
www.monumenten.nl/kennisbank

De erfgoedmonitor RCE [internet], beschikbaar op: **www.erfgoedmonitor.nl**

Nationale maatschappij tot behoud, ontwikkeling en exploitatie van industrieel erfgoed [internet], beschikbaar op: **www.boei.nl**

Nationaal programma herbestemmen [internet], beschikbaar op:
www.herbestemming.nu

Jan Jager, Dubbelinterview Jos Bazelmans & Cees-Jan Pen, *'Leer ondernemen met erfgoed'*
Vakblad Maatschappelijk vastgoed [internet], beschikbaar op:
<http://elbamedia.onlinetouch.nl/161#/2>

Literatuur, o.a.:

Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed(RCE)

Specifieke uitgaven:

RCE, Amersfoort, januari 2013. *'Een toekomst voor kloosters. Handreiking voor het herbestemmen van kloostercomplexen'*. RCE

RCE, Amersfoort, december 2010. *'Een toekomst voor boerderijen. Handreiking voor de herbestemming van monumentale boerderijen'*. RCE

RCE, Amersfoort, januari 2012. *'Een toekomst voor kasteelruïnes. Handreiking voor de instandhouding van archeologische kasteelterreinen en kasteelruïnes'*. RCE

RCE, Amersfoort, januari 2013. *'Een toekomst voor watertorens. Een handreiking voor het herbestemmen en verbouwen van monumentale watertorens'*. RCE

RCE, Amersfoort, 2009. *'Erfgoedbalans 2009. Archeologie, monumenten en cultuurlandschap in Nederland'*. RCE

Durk Bosma & Wiebe de Ridder (2013) *Kennispaper onderzoeksrapport herbestemming en transformatie: stand van zaken*. Rotterdam: SBR.

Tom Bergevoet & Maarten van Tuijl (2013) *De flexibele stad. Oplossingen voor leegstand en krimp*. nai010 uitgevers.

Simon van Dommelen & Cees-Jan Pen (2013) *Cultureel erfgoed op waarde geschat. Economische waardering, verevening en erfgoedbeleid*. Platform31, Vrije Universiteit, Universiteit Twente.

Natsja Annyas (NVM), Stephanie Brans (NVM) & Anet van den Berk (agrarisch makelaar) (2012) *Herbestemmen om slimmer samen te leven. Hoe makelaars, agrariërs en overheid de handen ineenslaan*. Nederlandse Vereniging van Makelaars(NVM), vakgroep Agrarisch & Landelijk Vastgoed

Beleidsstukken:

Diverse beleidsstukken zoals genoemd in de rapportage

Verdere inhoudelijke input zoals aangegeven in de inleiding:

- Bouwkundig onderzoek in opdracht van Klement² Rentmeesters;
- Haalbaarheidsonderzoek De Denneboomsche Hoeve (mei 2012) door DaadVisie;
- Landgoedontwikkelingsdocument (november 2011) door Woudstra Architecten en Taken adviseurs en ingenieurs;
- Cultuurhistorische analyse Landgoed De Denneboom (mei 2013) door Monumentenhuis Brabant;
- Diverse door de familie Van Rijckevorsel aangeleverde visiebeschrijvingen;
- Gesprekken met opdrachtgever en stakeholders.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan functie WONEN
2. Bestemmingsplan functie WAARDE – ARCHEOLOGIE 3
3. Bestemmingsplan functie AGRARISCH MET WAARDEN - NATUUR

Haalbaarheidsonderzoek herbestemming
De Denneboomsche Hoeve,
Gestelseweg 1 te Schijndel
augustus 2015



In opdracht van:

De heer T.C.E.J.A.M. van
Rijckevorsel
Gestelseweg 16
5481 XD te Schijndel

klement²
RENTMEESTERS



**Vervolg haalbaarheidsonderzoek en marktconsultatie herbestemming
Gestelseweg 14 te Schijndel**

Pesaken, augustus 2015

Klement² Rentmeesters
Pesaken 26
6271 PB Gulpen

www.klement2.com
info@klement2.com
043 323 35 11

Contactpersoon

Arthur Jansen
06-83223311
arthur@klement2.com

Opdrachtgever

De heer T.C.E.J.A.M. van Rijckevorsel
Gestelseweg 16
5481 XD te Schijndel

Dit rapport is mede gefinancierd vanuit de Subsidieregeling Stimulering Herbestemming
Monumenten 2014 van het Ministerie van OCW.

Voorwoord

In navolging op een toegekende subsidie stimulering herbestemming monumenten is er opdracht gegeven om een controle op de huidige visie en een marktconsultatie uit te voeren voor de Denneboomsche Hoeve, gelegen aan Gestelseweg 14 te Schijndel. Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd in opdracht van de eigenaar van het monument, door Klement² Rentmeesters.

Het onderliggende document is een verslaglegging van dit onderzoek en het begin van een nieuwe toekomst voor dit oude maar waardevolle complex.

‘Nil volentibus arduum – Niets is onmogelijk voor hen die willen’

Klement² Rentmeesters
Pesaken, augustus 2015

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Inventarisatie.....	5
1.1 Object en omgeving	5
1.1.1 Omschrijving object.....	5
1.1.2 Ligging.....	7
1.1.3 Ontstaansgeschiedenis.....	8
1.1.4 Omgeving.....	11
1.1.5 Bouwkundige aspecten (en onderhoudstoestand)	13
1.2. Procesbeschrijving	16
1.2.1 Voortraject.....	16
1.2.2 Onderzoek	17
1.2.3 Toekomst.....	17
1.3 Wet- en regelgeving.....	18
1.3.1 Beleidskaders.....	18
1.3.2 Planologie	25
1.3.3 Subsidiekaders.....	26
1.3.4 Fiscale regelingen	29
1.3.5 Vergunningskaders	29
1.4 Externe analyse	30
1.4.1 DESTEP Analyse	30
1.4.2 Marktanalyse.....	33
1.4.3 Benchmark Analyse	35
1.4.4 SWOT-analyse.....	37
2. Visie.....	39
2.1 Ruimtelijke concepten en uitgangspunten.....	39
2.1.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden	39
2.1.2 Mogelijke functies en combinatie van functies.....	40
2.1.3 Ontwikkelthema	40
1. Strategie.....	42
3.1 Financieel.....	42
3.2 Conclusies.....	44
3.3 Aanbevelingen	44
3.4 Vervolgtraject.....	45
Bronnen	46
Bijlagen	47

Inleiding

Voormalig agrarisch complex de Denneboomsche Hoeve is toe aan herbestemming. Het object biedt door zijn bijzondere ligging, op het grotere landgoed De Denneboom, zijn verbinding met buitenplaats en landhuis De Denneboom en goede bereikbaarheid t.o.v. uitvalswegen en steden een breed scala aan mogelijke nieuwe functies. Het monument bestaande uit hoeve en bakhuis staat momenteel leeg en moet gerenoveerd en gerestaureerd worden. Het bakhuis is niet meer wind- en waterdicht. Er is er thans geen exploitatiemodel beschikbaar om het duurzaam voortbestaan te kunnen garanderen. Door diverse omstandigheden ligt leegstand ook voor de overige gebouwen op het landgoed in de nabije toekomst op de loer.

De huidige eigenaar heeft in het verleden al meerdere pogingen om een herbestemming van het landgoed te realiseren verricht. Er is dan ook al een bestaande visie voor het landgoed voor handen. In dit rapport wordt ingezoomd vanuit deze bestaande visie voor het landgoed op de mogelijkheden voor de hoeve en het bakhuis. Eerder uitgevoerde haalbaarheidsstudies gaan uit van een exploitatie in eigen beheer binnen de landgoed bv. De meest recente ontwikkelingen maken aannemelijk dat de exploitatie niet in eigen beheer gerund zal worden. Deze toetsing gaat dan ook uit van een verhuurconstructie waarbij de eigenaar niet direct rekening hoeft te houden met personeelskosten e.d.

In dit rapport wordt de samenhang geadviseerd voor een gezamenlijke ontwikkeling van dit monument als wel het nabij gelegen landhuis en uiteraard de algehele ontwikkeling van landgoed De Denneboom. Er is zorgvuldig gekeken naar de inpassing binnen de visie van het landgoed en de waardevolle bebouwingsgroep. Het haalbaarheidsonderzoek ziet derhalve nadrukkelijk op het gebouw en de interactie met de groene omgeving. Het onderzoek is daarmee een verdieping op de eerder opgestelde landgoedvisies, ingezoomd op de hoeve en het bakhuis.

Het rapport begint met een brede inventarisatie van de huidige omstandigheden. In dit kader zal de hoeve en haar omgeving eerst worden omschreven. Er wordt hierbij gekeken naar het intern en extern gedeelte van respectievelijk het complex zelf en de directe omgeving/licging. Vervolgens wordt uitgelegd hoe het herbestemmingsproces in zijn werk gaat, en met welke planologische- en beleidskaders rekening moet worden gehouden. Daarbij gaat ook de aandacht uit naar bijvoorbeeld de diverse subsidiekaders. De conclusies uit de inventarisatie worden samengevat en geanalyseerd in het laatste gedeelte van hoofdstuk 1.

De volgende analyses worden onder andere uitgevoerd: DESTEP-analyse, marktanalyse en SWOT-analyse. Hiermee kunnen de randvoorwaarden en uitgangspunten gesteld worden voor de herbestemming. In het volgende hoofdstuk wordt het concept beoordeeld en mogelijk bijgesteld om de toekomstige mogelijkheden voor de hoeve kleur te geven. Tot slot worden de mogelijkheden globaal financieel uitgewerkt en worden er aanbevelingen gedaan voor het vervolgtraject.

Herbestemming is het vak van de toekomst en met zoveel leegstaande monumenten in het land is het van belang hier werk van te maken. Het slechtste wat een gebouw kan overkomen is dat het niet gebruikt wordt. Daarom start hier de zoektocht naar een herbestemming voor deze historische hoeve.

Inhoudelijk input voor dit rapport is geweest:

- Bouwkundig onderzoek in opdracht van Klement² Rentmeesters;
- Haalbaarheidsonderzoek De Denneboomsche Hoeve (mei 2012) door DaadVisie;
- Landgoedontwikkelingsdocument (november 2011) door Woudstra Architecten en Taken adviseurs en ingenieurs;

- Cultuurhistorische analyse Landgoed De Denneboom (mei 2013) door Monumentenhuis Brabant;
- Diverse door de familie Van Rijckevorsel aangeleverde visiebeschrijvingen;
- Gesprekken met opdrachtgever en stakeholders.

1. Inventarisatie

1.1 Object en omgeving

1.1.1 Omschrijving object

Object

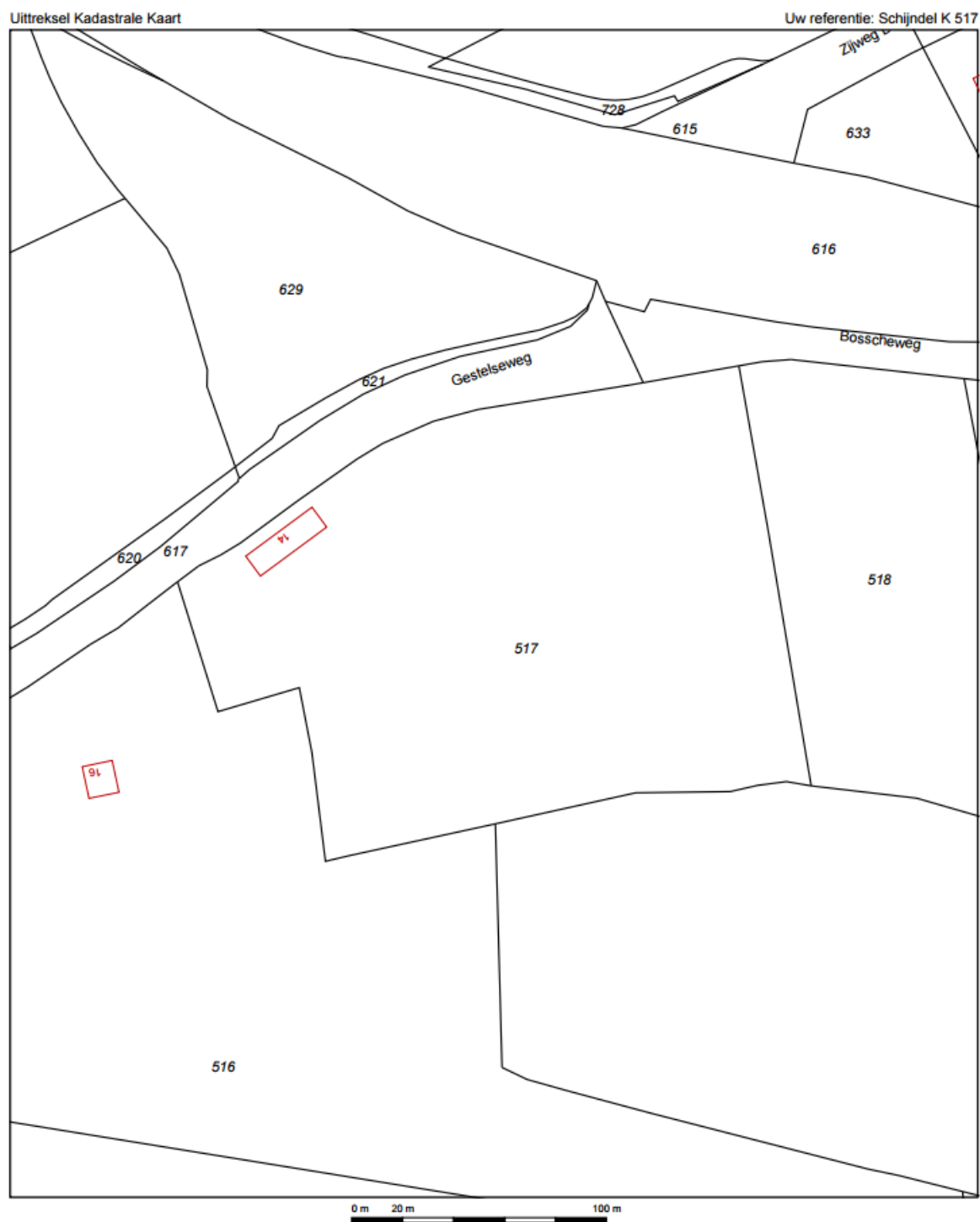
Adres: Gestelseweg 14 te Schijndel
 Administratieve gemeente: Schijndel
 Status: Gemeentelijk monument

Bescherming door gemeentelijke monumentenstatus:

Aangewezen als: Gemeentelijk monument, categorie waardevolle bebouwingsgroep. Onderdeel van Landgoed De Denneboom.

Kadastrale gegevens van het gemeentelijk beschermde object:

Kadastrale gemeente: Schijndel
 Sectie en perceelnummers: K 517
 Oppervlakte: 03 ha 22 a 80 ca
 Gerechtigde: Thomas Cornelis Eduardus Jacobus Aloysius Maria van Rijckevorsel
 Soort recht: Eigendom



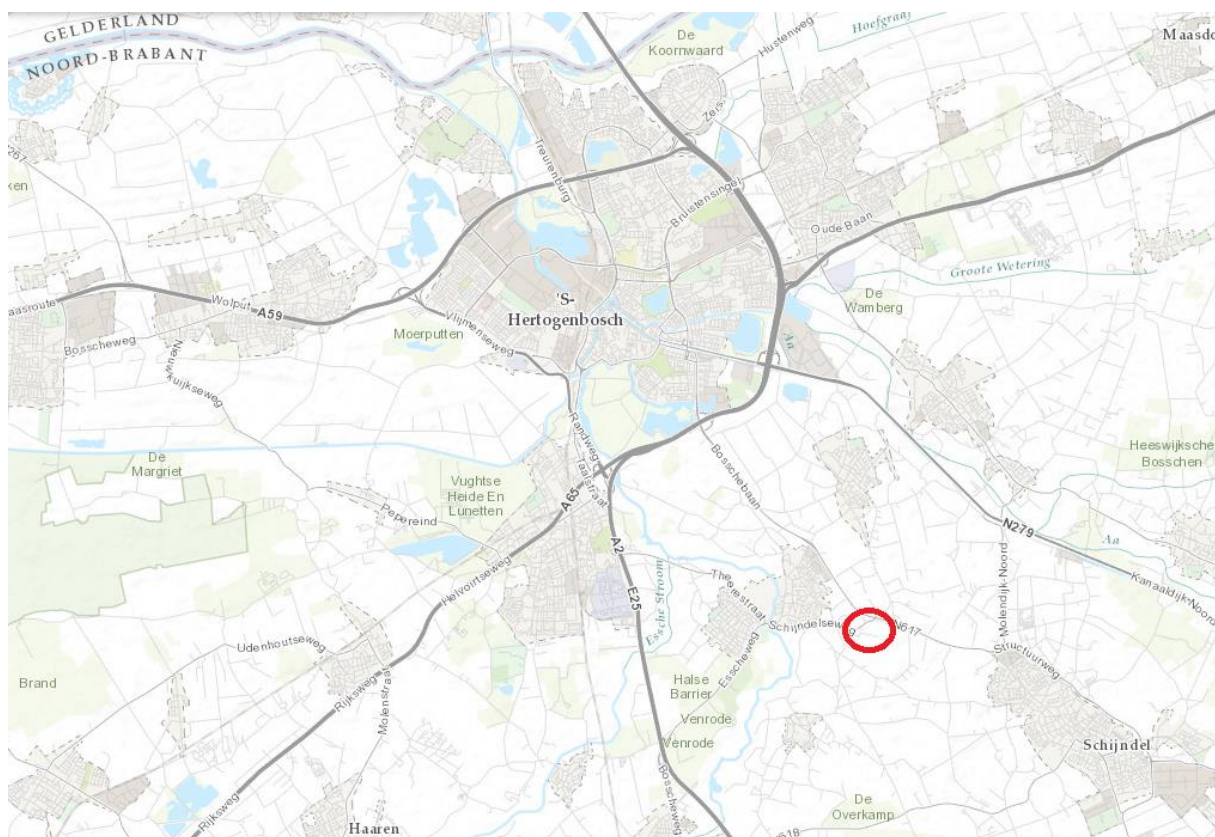
Kadastrale kaart perceel K 517

Gebruikers

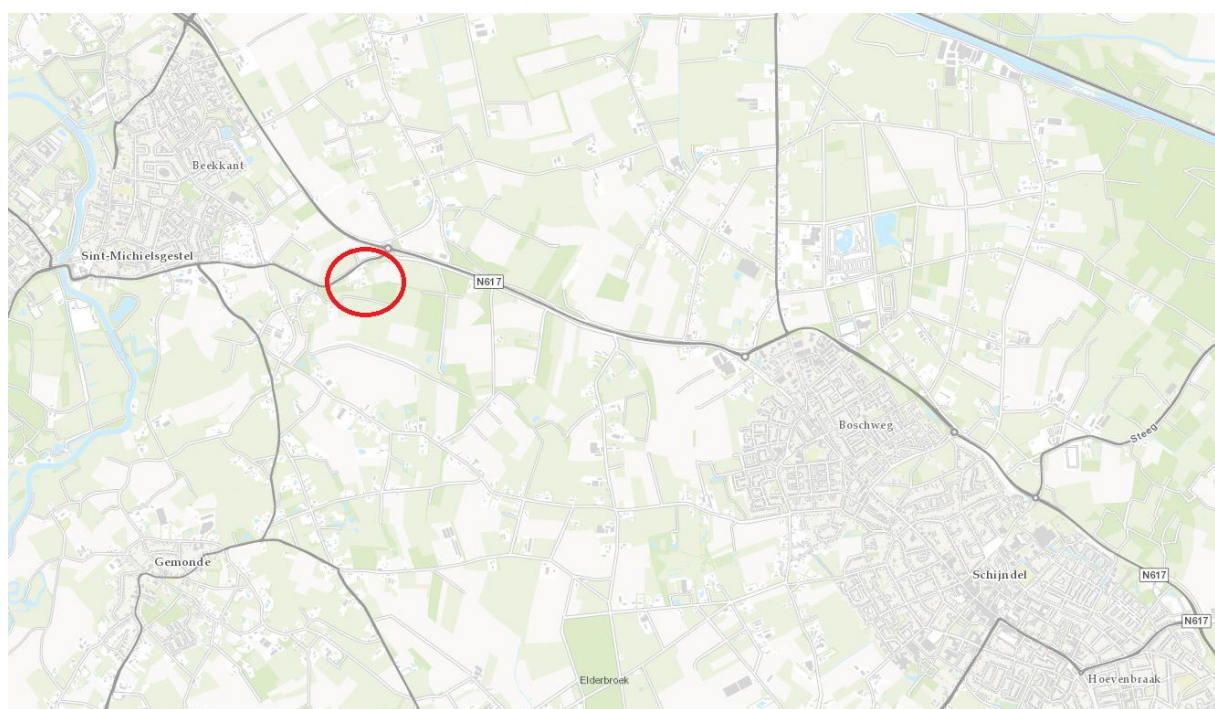
- 1) Het perceel met opstallen maakt deel uit van het 21,8 hectare tellende landgoed De Denneboom en is gedeeltelijk opengesteld wandelgebied voor publiek.
- 2) De hoeve en bakhuis staan leeg en zijn nodig aan renovatie en restauratie toe.
- 3) De hoeve werd tot voorkort anti-kraak bewoond.

1.1.2 Ligging

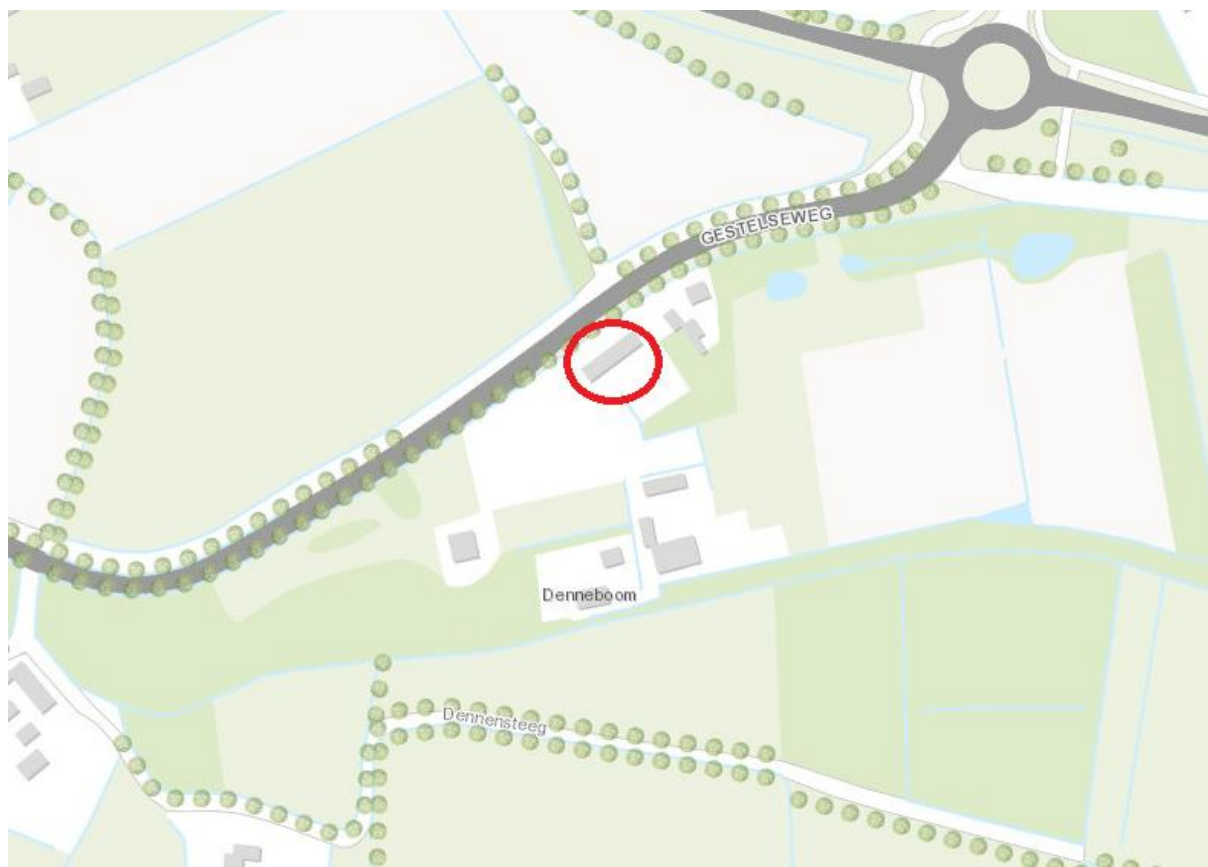
De hoeve ligt op de gemeentegrens van de dorpen Schijndel en Sint-Michielsgestel, midden in het Groene Woud en nabij de Brabantse hoofdstad 's Hertogenbosch.



Kaartbeeld De Denneboom: Ten zuidoosten van 's Hertogenbosch, op de grens van Schijndel en Sint-Michielsgestel en tussen snelweg A2 en provinciale weg N617



Kaartbeeld kernen Schijndel en Sint-Michielsgestel met te midden De Denneboom



Kaartbeeld locatie De Denneboomsche Hoeve op het landgoed Denneboom, aan de gestelseweg.

1.1.3 Ontstaansgeschiedenis

Het landgoed de '*Denneboomsche Hoeve*' wordt voor het eerst vermeld in een verkoopacte die dateert van 1596. Ook spreekt men her en der al van een vermelding in 1492. De hierin genoemde hoeve wordt omstreeks 1680 beschreven als schone hoeve. Daarbij hoorde: huis, schuur, esthuis (om hop in te drogen), schaapskooi, varkenskooi, eikenopstand en andere bomen. Deze hoeve heeft op het landgoed gestaan tot in de tweede helft van de 19^e eeuw.

Omstreeks 1761 was het landgoed 18 ha. groot. De opbrengsten kwamen uit de houtverkoop. Op de plankaart van 1832 is de ligging van de boerderij te zien, ongeveer op dezelfde plek als waar nu het landhuis staat. Er stonden indertijd twee bedrijfsgebouwen aan de Gestelseweg en een gebouwtje meer ten zuiden daarvan. Het huidige hoofdgebouw was nog niet aanwezig op het terrein. Rondom het erf zijn veel van de percelen verdeeld in smalle langgerekte kavels, wat indiceert dat de grond vrij nat is, en dus goed ontwaterd moest worden. De wegenstructuur komt samen in de westpunt van het landgoed, op de grens van Schijndel met Sint-Michielsgestel. Dit maakt de locatie een plek voor ontmoeting en dynamiek.

In opdracht van Johannes Franciscus Ridder de van der Schuren ontwierp architect J. Bolsius in 1853 een in neoclassicistische stijl opgetrokken buitenverblijf. Zijn dochter Sophia heeft in 1854 de eerste steen gelegd, getuige de hardstenen gevelsteen met het inschrift: '*S. V.D.S. Gb.V.B. 18 (17-05) 54*'. Het buitenverblijf '*De Denneboom*' heeft een L-vormige plattegrond, is geheel onderkelderd en heeft een mezzanino met open zoldering boven de begane grond.

In 1862 komt het landgoed door huwelijk in bezit van de familie Van Rijckevorsel. Zij bouwden in 1891 de huidige langgevelboerderij en breidde het landgoed uit tot 38 ha. Het

landhuis is duidelijk als centraal punt aanwezig op het terrein. Aan de westzijde van het landhuis ligt het park met een landschappelijke inrichting. De padenstructuur loopt op vloeiende wijze door het park en komt samen bij de woning. Vanuit het landhuis loopt richting het oosten een centrale as die uitloopt in het openliggende agrarische land. Hierdoor wordt een mooie overgang gecreëerd van besloten en privé naar open en agrarische en cultureel.

Bij het agrarische gedeelte van De Denneboom is opnieuw het boeren erf waar te nemen. Deze staat nog dicht tegen de Gestelseweg gepositioneerd en bestaat uit een hoeve en een bakhuysje. Het agrarische land is sterk ontwaterd en langs de watergangen staan waarschijnlijk populierenrijen, zoals bekend is in deze regio. Ook lijkt het erop dat er een boomgaard ligt ten zuiden van de hoeve.





1928



1988



1900



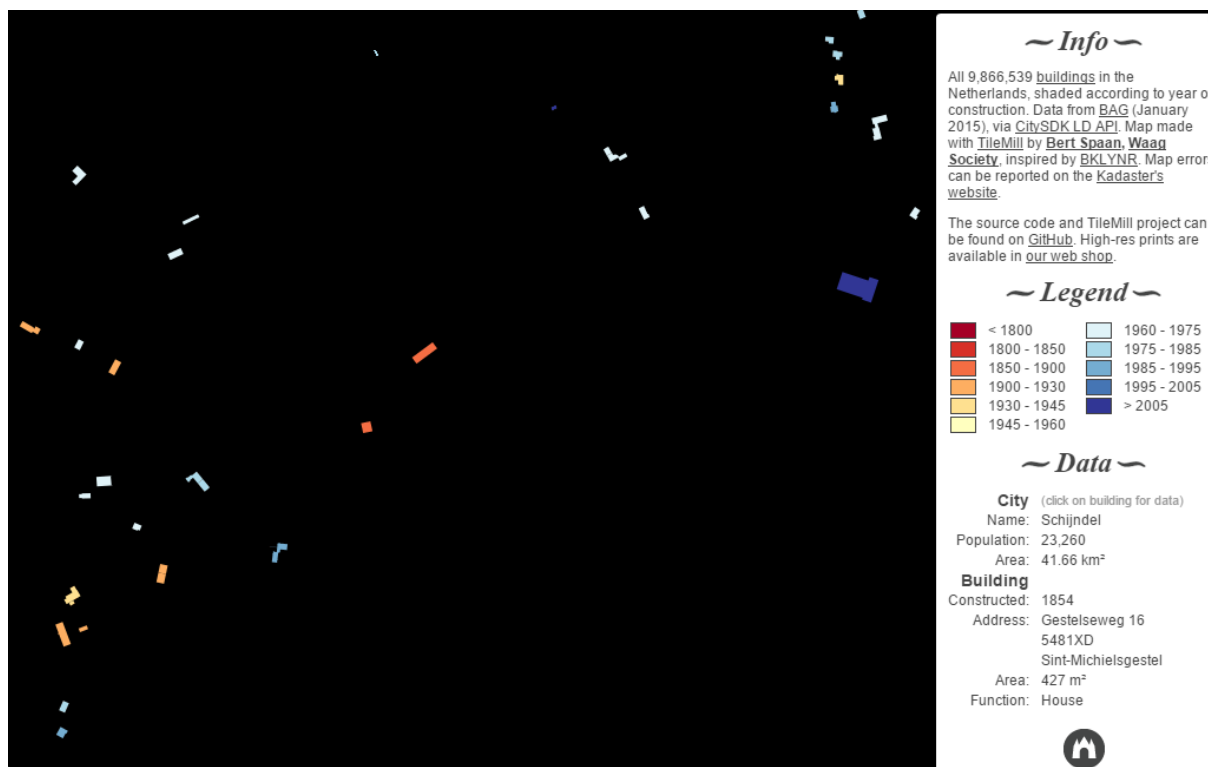
1978



1811-1832



1956



Globale ontstaansgeschiedenis omgeving De Denneboomsch Hoeve (onder voorbehoud/ niet volledig)

1.1.4 Omgeving

De hoeve is gelegen tussen de dorpen Schijndel en Sint-Michielsgestel, bij de rotonde in de N617, de verbindende weg tussen Schijndel en 's Hertogenbosch. Het historische Vught ligt op 15 minuten fietsafstand, 's Hertogenbosch op 10 minuten reistijd met de auto. Eindhoven ligt met Eindhoven Airport op 30 minuten met de auto en zowel de Randstad als Antwerpen zijn binnen een uur per auto te bereiken.

Schijndel is een dorp binnen de Meierij van 's Hertogenbosch. Het dorp heeft circa 23.500 inwoners. Schijndel is gelegen op een dekzand rug te midden van de beekdalen Aa en Dommel op 8 a 10 meter boven NAP. Sint-Michielsgestel is wat kleiner als Schijndel en telt zo'n 10.500 inwoners. De Dommel stroomt hier door de dorpskern heen en langs deze rivier vindt met tal van landgoederen zoals Haanwijk en Oud- en Nieuw-Herlaar.

De hoeve maakt, samen met het landhuis, deel uit van het gelijknamige landgoed De Denneboom. Een deels opengesteld landgoed met diverse wandelpaden langs monumentale opstallen en door een variëteit van agrarische gronden en natuurlijke landschapselementen. Note: Het landgoed is momenteel niet gerangschikt onder de Natuurschoonwet.

Door de lage ligging en de aanwezige leemlaag in de bodem is het terrein van De Denneboom relatief nat. Dit verklaart de aanwezigheid van de vele sloten in het terrein. Het landgoed biedt veel potentie voor verdere natuurontwikkeling.

In de inrichting van het landgoed is de overgang van de landgoedbossen van de rand van Het Groene Woud naar de populierenbossen in de kern herkenbaar. Eventueel nieuw te realiseren natuur op het landgoed kan daarmee mooi aansluiten op de omgeving.



Kaart huidige terreinindeling landgoed De Denneboom (Taken)



Directe omgeving Denneboomsche Hoeve (Taken)

1.1.5 Bouwkundige aspecten (en onderhoudstoestand)

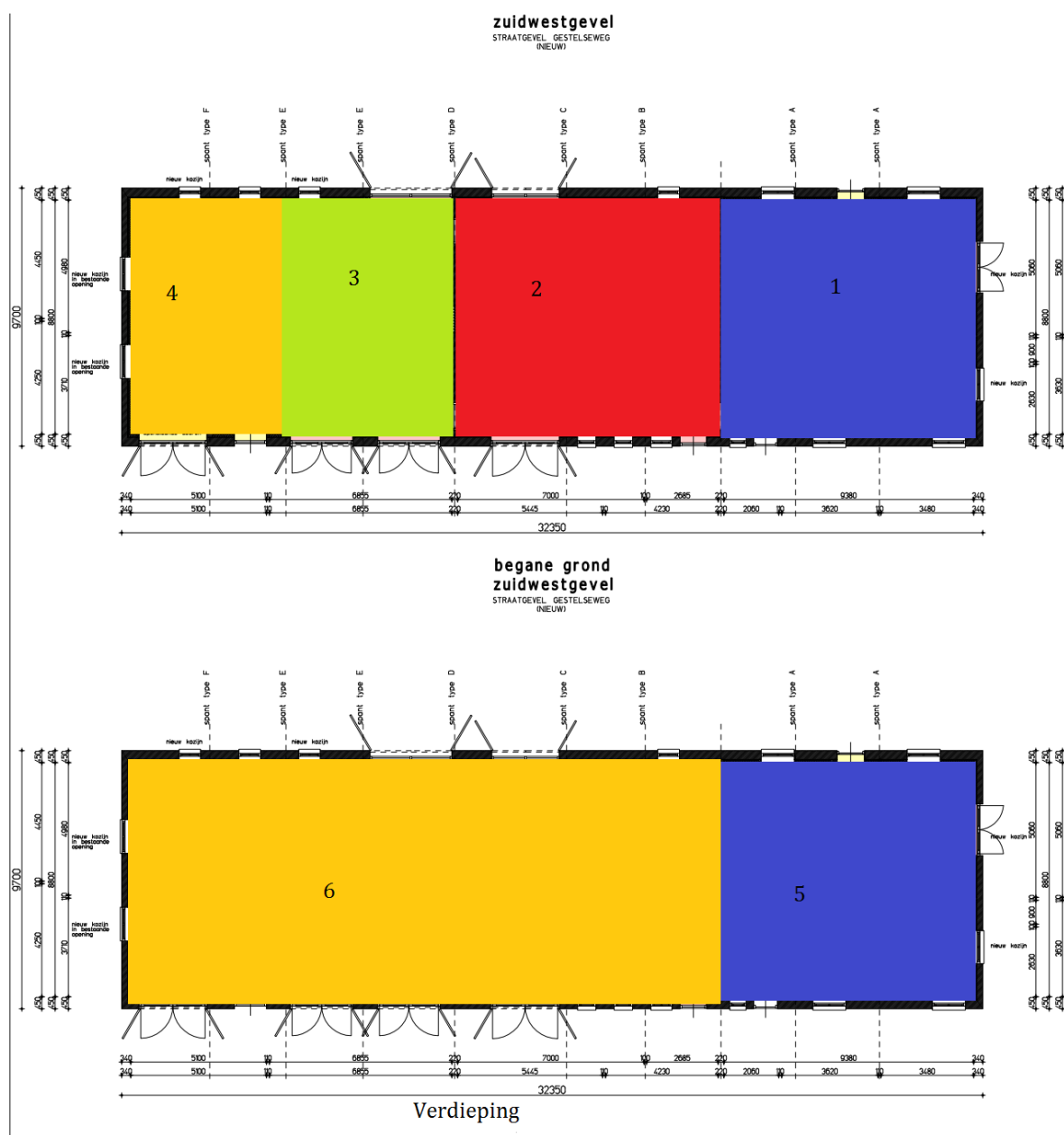
Bouwjaar: 1891

De oppervlakte van het gebouw is als volgt onder te verdelen:

A	Kelderetage	n.v.t.
B	Begane grond	279 m ² BVO
C	Verdieping	279 m ² BVO
D	Bakhuis	25 m ² BVO

De totale hoeve komt daarmee op ruim 583 m² BVO. En is voor het functieonderzoek als volgt onderverdeeld:

1 BG woonhuis	5 Verdieping woonhuis
2 BG grote ontvangstruimte	6 Verdieping stal
3 BG tussenruimte	7 Bakhuis
4 BG tijdelijke woning/ kantoor	



Waardering- cultuurhistorische waarden

Het Monumentenhuis Brabant, drs. Annelien Kuilenburg, heeft in mei 2013 in opdracht van Erfgoed Brabant een cultuurhistorische waardestelling uitgevoerd. Deze waardestelling is met name uitgevoerd om vast te kunnen stellen welke kenmerkende waarden en elementen op het landgoed aanwezig zijn die bij de herbestemming gerespecteerd moeten worden. Deze waardes kunnen elkaar versterken en zo het totaalbeeld verder opwaarderen. Gezien de hoge ensemblewaarde is er volstaan met een ruime cultuurhistorische waardering voor het landgoed als geheel.

Landgoed De Denneboom is van algemeen cultuurhistorisch belang als voorbeeld van een landgoed dat in de 19^e eeuw is gebouwd als buitenverblijf voor een welgestelde familie uit 's Hertogenbosch. Het landgoed vormt een uniek en waardevol cultuurhistorisch element in de regio.

De cultuurhistorische kern van het landgoed wordt gevormd door het landhuis uit 1854 met de oprijlanen, de omringende landschapstuin met enkele oude bomen en de Denneboomsche Hoeve uit 1891 met bijbehorend bakhuis en waterput. De historische gebouwen op het landgoed, het landhuis en de hoeve met bakhuis, hebben een grote ensemblewaarde als samenhangend onderdeel van het complex. Het landhuis en de hoeve zijn bovendien aangewezen als gemeentelijk monument, waarmee de cultuurhistorische waarde van beide bouwwerken door de gemeente wordt erkend.

De historisch ruimtelijke structuur van het landgoed, met de functiescheiding in een privaat en agrarisch gedeelte, is op hoofdlijnen nog herkenbaar, maar door functieverandering van de hoeve in belangrijke mate verzwakt of aangetast. Het terrein is als gevolg van de vele willekeurig geplaatste opstallen en bijgebouwtjes verrommeld. Deze voornamelijk in de jaren 70 toegevoegde elementen zijn niet cultuurhistorisch waardevol en doen afbreuk aan de oorspronkelijke opzet en uitstraling van het landgoed. De zichtas vanuit het huis richting het oosten, die de beleving van de ruimtelijke structuur en de samenhang van de verschillende delen van het landgoed versterkt, is niet meer goed zichtbaar. Hierdoor is de relatie tussen het landhuis en de overige delen onzichtbaar en onduidelijk geworden.

Ook het historisch-landschappelijke gebied in het oosten en zuiden van het landgoed is veranderd. Om een meer praktisch gebruik van de akkers te bewerkstelligen zijn verschillende percelen samengevoegd, waardoor de waardevolle kleinschalige percelering verdwenen is.

Restauratie opgave cq achterstallig onderhoud

Klement² Rentmeesters heeft in mei 2015 in samenwerking met inspecteur Raymond te Meij een bouwkundige inspectie en raming uitgevoerd. Hieruit kunnen wij onderstaande concluderen.

De opvallend grote boerderij behoort tot het Brabantse langgeveltype en is opgetrokken uit handvorm baksteen. Het object is met de nokas evenwijdig aan de Gestelseweg geplaatst. Het dak is bedekt met kruispannen. Naast de voordeur zit een gevelsteen met het opschrift WGVG 1891. De voorgevel aan de Gestelseweg heeft een gave indeling. De indeling van de achtergevel is echter als gevolg van de functieverandering naar hoveniersbedrijf in het verleden ingrijpend veranderd. Er zijn verschillende gevelopeningen bijgemaakt. Het stalgedeelte is in verschillende ruimtes onderverdeeld. Ook de indeling van het woongedeelte is deels gewijzigd. Hier is de oorspronkelijke indeling wel beter herkenbaar gebleven.

Van het boeren erf is weinig bewaard gebleven. Het terrein is deels verhard met asfalt. Het bakhuis dateert uit dezelfde bouwperiode als de boerderij. Aan het bakhuis hebben verschillende wijzigingen plaatsgevonden. In het bakhuis zijn geen sporen meer aanwezig van een bakoven. Later is de functie gewijzigd naar varkensstal. Twee varkensdeurtjes in de rechterzijgevel herinneren hier aan. Aan de voorzijde is het bakhuis voorzien van een dubbele deur.

De bouwkundige staat van de boerderij is redelijk tot voldoende. Er zijn scheuren in het gevelmetselwerk aanwezig. Deze zijn zichtbaar hersteld. Het pand is voorzien van een fundering op staal, er is geen funderings-onderzoek uitgevoerd. Visuele inspectie van de gevel en enkele indicatoren welke een aanleiding zouden kunnen zijn om gebreken en/of problemen te verwachten, hebben geen bijzonderheden opgeleverd. Gelet op de opgaande buitenmuurwerken verwachten we aan de constructie van de funderingen geen ernstige gebreken. De houtconstructies zijn in redelijke staat. Dakconstructie is voorzien van rieten beschot. Isolatie ontbreekt in zijn geheel. De kwaliteit van de stenen c.q. het metselwerk is aan de buitenzijde geïnspecteerd. De stenen verkeren in een voldoende conditie. In de zuidwestgevel zijn slechte stukken gevelmetselwerk aangetroffen. Dit is aangetast door mest die vroeger hier werd opgeslagen. Het gevelmetselwerk dient hersteld te worden. Het voegwerk verkeert in een voldoende conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt. De keramische pannen verkeren in voldoende staat. De gootbetimmeringen incl. zinkwerk zijn matig tot slecht. Geheel vervangen. Hemelwaterafvoeren zijn slecht. Er zijn ook te weinig hemelwaterafvoeren aangebracht. Gevelopeningen, poorten en ramen en luiken zijn matig tot redelijk. Sommige zijn slecht. Het totale schilderwerk exterieur moet worden vernieuwd. Kozijnen en gootbetimmeringen. De begane grondvloeren zijn van beton en hout. De houten tussenvloeren zijn ongeschikt voor een nieuwe functie.

Samenvatting restauratiekosten cq achterstallig onderhoud (mei 2015):

	Cascoherstel					
10	sloop	€ 709,78	€ 0,00	€ 0,00		
12	grondwerk	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
14	buitenriolering	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
15	terreinverharding	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
20	fundering	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
21	betonwerk	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
22	metselwerk	€ 45.695,11	€ 0,00	€ 0,00		
23	prefab beton	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
24	ruwbouwtimmerwerk	€ 92.566,01	€ 0,00	€ 0,00		
25	metaalconstructiewerk	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
26	bouwkundige kanalen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
30	kozijnen, ramen, deuren	€ 24.740,79	€ 0,00	€ 0,00		
32	trappen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
33	dakbedekkingen	€ 11.374,49	€ 0,00	€ 0,00		
34	beglazing	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
35	natuursteen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
40	pleisterwerk	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
41	tegelerwerk	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
42	dekvloeren	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
43	metaalwerk	€ 3.109,50	€ 0,00	€ 0,00		
45	afbouwtimmerwerk	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
46	schilderwerk	€ 15.908,91	€ 0,00	€ 0,00		
47	binneninrichting	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
48	stofferings	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
50	dakgoten en hwa	€ 15.561,36	€ 0,00	€ 0,00		
53	sanitair, water, riool	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
54	brandbestrijding	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
60	verwarming, gas	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
70	electra	€ 8.449,72	€ 0,00	€ 0,00		
70	bliksembeveiliging	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
	subtotaal	€ 218.115,67	€ 0,00	€ 0,00	incl "staartkosten"	€ 236.252,86
	bijkomende kosten					
		€ 218.115,67	€ 0,00	€ 0,00		€ 236.252,86
	btw	€ 45.804,29	€ 0,00	€ 0,00	21%	€ 49.613,10
	totaalkosten	€ 263.919,96	€ 0,00	€ 0,00	incl btw	€ 285.865,96

1.2. Procesbeschrijving

1.2.1 Voortraject

Het monument aan de Gestelseweg 14 is toe aan herbestemming. De staat van het gebouw, het volume dat het biedt, en de ligging van het gebouw m.b.t. bereikbaarheid en de relatie met de rest van het landgoed maakt dat er diverse mogelijkheden zijn, maar ook beperkingen. De onderhoudstoestand van de hoeve is in zijn algemeenheid redelijk te noemen. De onderhoudswerkzaamheden die op korte termijn moeten worden uitgevoerd zijn echter wel aan te merken als renovatie en restauratiewerkzaamheden. Er is in de nabije toekomst thans nog geen exploitatiemodel beschikbaar om de volledige instandhouding van dit monument te garanderen.

Een gewijzigd functioneel gebruik lijkt, door het hiervoor geschetste onontkoombaar. Voorzien wordt dat bij het niet vinden van een passende herbestemming het monument leeg zal blijven staan en wellicht verder in verval zal raken. Er wordt daarom gezocht naar een nieuwe gebruiksfunctie met behoud (versterking) van de monumentale waarden.

1.2.2 Onderzoek

De bestaande visie op herbestemming is getoetst aan de laatste marktontwikkelingen en omstandigheden. Het eerste deel van de toetsing op herbestemming bestaat uit een inventarisatie van de huidige situatie. Daarnaast is er beleidstechnisch en planologisch onderzoek verricht waarbij uiteengezet is wat het huidige bestemmingsplan toelaat, welke vrijstellingsbevoegdheden hieronder vallen en waaraan, middels een procedure bestemmingsplanwijziging, de gemeente medewerking zou willen verlenen. Daarnaast bestaat een belangrijk deel uit een marktonderzoek waarbij gekeken is naar de recente ontwikkelingen in de markt.

1.2.3 Toekomst

Naar aanleiding van het voortraject kunnen al verschillende functies worden uitgesloten en nieuwe combinaties van functies worden aangewezen. De volgende stap in dit proces is de vertaalslag van alle ideeën en concepten die mogelijk zijn naar een aantal beknopt uitgewerkte opties. In de toekomst zou dit dan moeten leiden tot een concreet concept waarbij hoogstwaarschijnlijk verschillende marktpartijen cq exploitanten in samenwerking dit bijzondere project oppakken.

Wanneer er een nieuwe invulling is gevonden voor de hoeve kan ook gestart worden met het subsidietraject en het vergunningstraject. Hierover leest u meer in de hoofdstukken 1.3.5 & 1.3.6 'Vergunningskaders'.

1.3 Wet- en regelgeving

Op de herbestemming van de hoeve is meerdere wet- en regelgeving van toepassing. Om inzicht te krijgen in de belangrijkste regels en randvoorwaarden die gelden, is er een selectie gemaakt uit de verschillende documenten, visies en wetten. Omdat de hoeve potentieel een rijksmonumentstatus zou kunnen krijgen komt hier nog andere wet- en regelgeving bij kijken. Ook hier zal vervolgens in de toekomst rekening mee gehouden moeten worden.

1.3.1 Beleidskaders

Rijksbeleid

Erfgoedwet > toekomst

In januari 2016 wordt de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museumse voorwerpen

In de Erfgoedwet komen de volgende acht zaken aan de orde:

1. Beheer van de rijkscollectie
2. Sturingsrelatie met Rijksmuseum
3. Regels voor afstoten van objecten en collecties
4. Bescherming van rijksmonumenten
5. Regels archeologische monumentenzorg
6. Teruggave van cultuurgoederen
7. Financiën
8. Toezicht en handhaving

Monumentenwet (gaat verdwijnen)

De Monumentenwet 1988 is op de hoeve van toepassing. In de Monumentenwet 1988 is de wet- en regelgeving met betrekking tot cultureel erfgoed op rijksniveau vastgelegd. Deze wet regelt onder andere de aanwijzing en bescherming van monumenten en is daarmee ook gelijk het belangrijkste instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed.

Gemeenten beschikken vanuit de Monumentenwet 1988 over de Monumentenverordening en Monumentencommissie waarmee zij ook instrumenten in handen hebben om op gemeentelijk niveau de bescherming van cultureel erfgoed te kunnen verantwoorden. Deze verordening wordt vastgesteld door de gemeenteraad in overleg met een commissie met specialistische kennis op het gebied van monumentenzorg. Deze commissie adviseert het college van burgemeester en wethouders over de juiste handeling bij een vergunningsaanvraag maar ook bij het opstellen van het gemeentelijk monumentenbeleid. Een vergunningsaanvraag met betrekking tot een monument kan gaan over:

- Het afbreken, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een beschermd monument;
- Het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Deze vergunningsaanvraag zal na beoordeling voor beoordeling door het college van burgemeester en wethouders ook voorgelegd worden bij de monumentencommissie.

Omgevingswet > toekomst

De Omgevingswet, die naar verwachting in 2018 in werking treedt, integreert zo'n 26 (!) wetten op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hieronder vallen onderwerpen als: bouwen, milieu, waterbeheer, ruimtelijke ordening, monumentenzorg en natuur. De oude wetten zijn veelal sectoraal opgebouwd. In samenhang gezien en toegepast sluiten deze wetten niet meer aan bij de behoefte van deze tijd. Met de Omgevingswet wil de overheid het wettelijk systeem 'eenvoudig beter' maken.

Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling (gaat verdwijnen)

De Nota Ruimte omvat in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van Nederland. In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Met betrekking tot het locatiebeleid van het rijk wordt ingezet op een goede locatie voor bedrijven waardoor deze een optimale bijdrage kan leveren aan de versterking van steden en dorpen. De drie kernwaarden hiervoor zijn de economische ontwikkelingsmogelijkheden, bereikbaarheid en leefbaarheid. Daarbij wordt functiemenging, indien mogelijk, aanbevolen. object heeft als bestemming volgens het vingerend bestemmingsplan bestemming Dit alles voor de goede instandhouding van het gebied.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden.

In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Hierbij zijn de volgende drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur;

- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit 2 delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen. Omdat De Denneboom binnen de groenblauwe structuur valt, kan het landgoed een belangrijke rol spelen bij de gewenste ontwikkelingen van de Provincie Noord-Brabant.

Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014

Op 15 juli 2015 is de aangepaste Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 in werking getreden. Onderstaande twee beleidsartikelen zijn vooral sterk van belang voor ontwikkeling van de hoeve:

7.9 Landgoederen

1. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied, niet zijnde een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in de aanwijzing van een landgoed.
2. Op het bestemmingsplan bedoeld in het eerste lid zijn de volgende regels van toepassing:
 - a. het aangewezen landgoed heeft een omvang van ten minste 10 hectare waarbij bestaande agrarische bedrijven met de bijbehorende bebouwing, alsmede gronden gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur hiervan deel kunnen uitmaken;
 - b. in afwijking van artikel 7.7, eerste lid (wonen), kunnen er één of meer woongebouwen worden opgericht, waarbij:
 - I. de woongebouwen een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben en de situering en omvang daarvan passen bij de aard en het karakter van het landgoed;
 - II. per 750 m³ woongebouw maximaal één woonfunctie wordt toegelaten;

- III. artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging), niet van toepassing is.
- c. ingeval van nieuwbouw van woongebouwen wordt per 1500 m³ woongebouw tenminste 5 hectare landgoed aangewezen, waarvan een gebied van ten minste 2,5 hectare wordt aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur, waaronder mede begrepen een gebied waar een daadwerkelijke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur wordt voorzien;
 - d. in afwijking van het bepaalde onder b en c kan het plan voorzien in de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;
 - e. het bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een (vollegronds)teeltbedrijf of een veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder;
 - f. de bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht, waarbij in ieder geval een situering in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten;
 - g. de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;
 - h. de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed, met inbegrip van de op grond van dit lid vereiste voorzieningen, zijn verzekerd.
3. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de op grond van het tweede lid toegelaten ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een planologische gebruiksactiviteit binnen de op grond van het tweede lid, onder b, toegelaten woonbebouwing, anders dan wonen, mits de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en niet leidt tot:
- a. een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - b. twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - c. een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - d. een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlakte van meer dan 200 m².
5. Een landgoed dat is aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang bedoeld in artikel 24, kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel.
6. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap) en artikel 7.10 (niet-agrarische functies) zijn niet van toepassing op een als zodanig aangewezen landgoed.

7.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
 - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

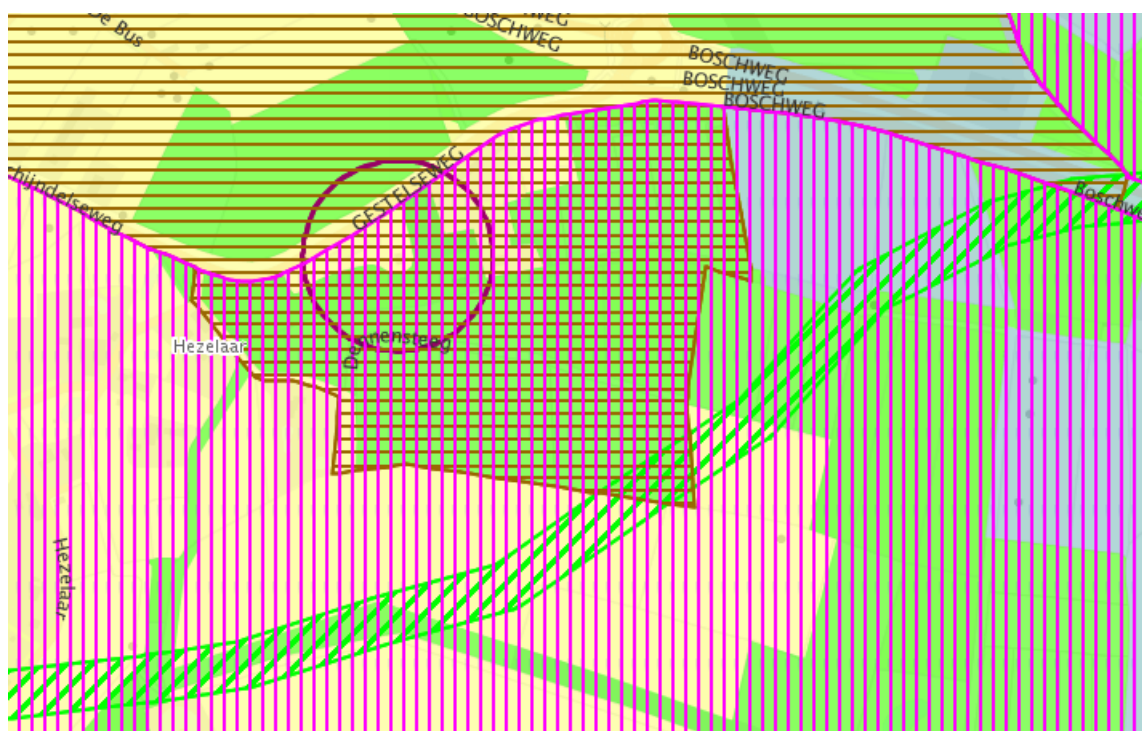
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
- 2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.
- 3. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
 - b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
 - c. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

! Zeer belangrijk is ook:

Artikel 24 Complex van cultuurhistorisch belang

- 1. In afwijking van hoofdstuk 3 'Structuren' neemt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Complex van cultuurhistorisch belang' de geldende bestemming met de daarbij horende regels over het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken in acht.
- 2. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan voorzien in andere dan op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waaronder wonen, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex;
 - b. de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen het te voeren beleid voor dat gebied.
- 3. Artikel 6.10 en artikel 7.10 (niet-agrarische functies) zijn niet van toepassing.

Hieruit blijkt dus dat er binnen het complex van cultuurhistorisch belang meer planologisch mogelijk is om het landgoed in stand te houden.



De paarse cirkel geeft het complex van cultuurhistorisch belang weer

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Schijndel

De gemeenteraad van de gemeente Schijndel heeft op 31 mei 2012 de Structuurvisie Ruimte vastgesteld. In de Structuurvisie Ruimte wordt beschreven welk beleid en welke hoogdynamische ontwikkelingen er binnen de hierna te noemen thema's spelen. Vervolgens wordt per thema aangegeven welke aandachtspunten van belang zijn en voor welke onderwerpen een afweging gemaakt moet worden. Op basis hiervan worden beleidskeuzes gemaakt. In de uitvoeringsparagraaf wordt ten slotte de financiële uitwerking bepaald. De thema's natuur, water en cultuurhistorie en recreatie en toerisme en landbouw en buitengebied zijn relevant voor het buitengebied. De hoofdlijnen voor het beleid worden hieronder beknopt toegelicht.

De keuzes ten aanzien van recreatie en toerisme richten zich op:

- het verbeteren en opwaarderen van De Leemputten / buitengebied door middel van initiatieven van onderop (kwaliteitsverbetering);
- het ontwikkelen van het Duits Lijntje. De keuze is om medewerking te verlenen aan passende toeristisch-recreatieve mogelijkheden, die zich verdragen met de ecologische functie;
- het ontwikkelen van het gebied Vlagheide. Medewerking aan initiatieven die voldoen aan de versterking van recreatie binnen het planologische keuzekader verlopen via een maatwerkpaak.

De keuzes ten aanzien van natuur, water en cultuurhistorie richten zich op:

- het Duits Lijntje als ecologische verbidingszone (EVZ);
- het Duits Lijntje versterken als droge EVZ. Toeristisch-recreatieve initiatieven kunnen hier ook aan bijdragen;
- de combinatie van wateropvang / wandelroutes in het kernrandgebied van Schijndel;
- behoud cultuurhistorische woonbebouwing.

De Structuurvisie Buitengebied vormt een belangrijk toetsingskader bij het toestaan van ontwikkelingen binnen bebouwingsconcentraties. De ecologische waarden in het gebied vormen een belangrijk criterium voor het toestaan van ontwikkelingen. De belangrijkste doelstelling voor de structuurvisie is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk neven doel. Het toestaan van nieuwe economische dragers vormt de methode om deze verbeteringen te bereiken. Het beleid geeft een invulling aan de voorwaarde van 'kwaliteitsverbetering' zoals gesteld in de Verordening Ruimte. In voorliggend bestemmingsplan zijn veelvoorkomende ontwikkelingen in het buitengebied in het bestemmingsplan opgenomen, waarbij rekening is gehouden met de toetsingskaders vanuit de Structuurvisie Buitengebied. Voor overige ontwikkelingen blijft de structuurvisie het toetsingskader.

Afhankelijk wonen

Naarmate de vergrijzing toeneemt, zal er ook een toenemende behoefte zijn voor thuis- en mantelzorg en aan geschikte woningen in een dito woonomgeving. Een oplossing die de overheid wil scheppen is het toestaan van een huisvestingsvorm ten behoeve van mantelzorg. Mantelzorg kan worden omschreven als het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische, en/of sociale vlak, op vrijwillige basis, buiten organisatorisch verband. Door huisvesting ten behoeve van mantelzorg te faciliteren kunnen tal van wederzijdse voordelen worden geboden, zoals de mogelijkheid langer zelfstandig te blijven wonen, het voorkomen van vereenzaming en isolement, hulp in de huishouding van werkende ouders, enzovoorts. Het komt dus tegemoet aan een sociale woonwens. De gemeente heeft de voorbeeldregeling en randvoorwaarden van de provincie als leidraad genomen om een eigen regeling Afhankelijk Wonen op te stellen. In voorliggend bestemmingsplan is de betreffende regeling juridisch verankerd.

Detailhandelsvisie

Het beleid voor het buitengebied houdt in dat nieuwe detailhandel ongewenst is. Bij een industrieel of groothandelsbedrijf is (onder voorwaarden) in beperkte mate detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan. De grens waarbinnen detailhandel een ondergeschikte nevenactiviteit blijft, kan worden bepaald met de volgende aspecten:

- aanbod: de detailhandel staat in directe relatie met de aanwezige bedrijfsvoering. Het betreft de verkoop van door het bedrijf zelf geproduceerde of bewerkte producten of (in het geval van groothandels) artikelen die reeds in het gevoerde assortiment aanwezig zijn;
- oppervlak: het oppervlak aan detailhandelsruimte is een klein deel van de totale bedrijfsoppervlakte.

Landschapsontwikkelingsplan 2005

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is gemeentelijk beleid en is door de gemeente opgesteld en vastgesteld d.d. 19 mei 2005. De realisatie van het landschapsbeleid vindt plaats via doorwerking in andere plannen en uitvoering in samenwerking met bewoners, grondeigenaren en grondgebruikers. Het landschapsontwikkelingsplan dient als uitgangspunt voor de ontwikkeling in andere beleidssectoren en vervult een sturende en stimulerende rol in het bestemmen, aanleggen, inrichten en beheren van gebieden. Met het landschapsontwikkelingsplan worden de volgende doelen nagestreefd:

- visievorming voor het landschap;
- het behoud, versterken en ontwikkelen van bestaande kwaliteiten van het landschap, met name de kleinschalige landschapselementen die kenmerkend zijn voor Schijndel zoals benoemd in de notitie "Identiteitsvisie Buitengebied";
- het versterken en ontwikkelen van kleinschalige landschapselementen tot economische dragers van het buitengebied;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van (natuur)gebieden afhankelijk van de status van het gebied;
- het creëren/bevorderen van maatschappelijk en financieel draagvlak;
- het leggen van dwarsverbanden met andere instrumenten op het gebied van ruimtelijke ordening.

Nota recreatie en toerisme

Hoofdpunten uit het beleid die relevant voor het Buitengebied betreffen:

- vergroten van het aantal overnachtingsmogelijkheden in Schijndel;
- versterken recreatieve padenstructuur en uitbreiden fiets- en wandelroutes;
- Vlagheide als recreatieve poort.

1.3.2 Planologie

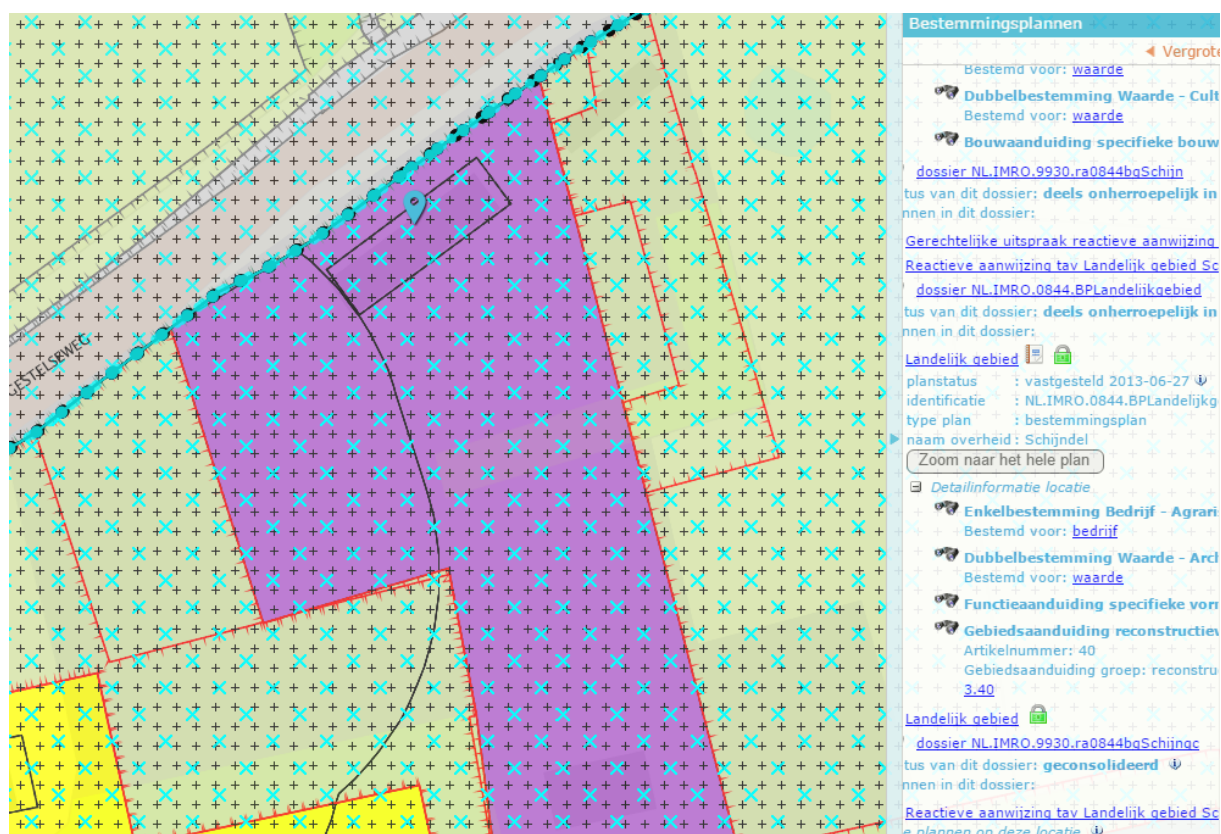
Gemeentelijke planologie

Ontwerp bestemmingsplan

Naam: *'Landelijk gebied herijking*

Datum ontwerp: 25 juni 2015

Het gedeelte van het landgoed waar de hoeve zich situeert is op en rondom de hoeve bestemd als *'bedrijf agrarisch verwant'*, met de dubbelbestemmingen *'waarde – archeologie 4'*, *'waarde – cultuurhistorisch waardevolle gebieden'* en *'waarde – cultuurhistorisch waardevolle gebouwen'*. Daarnaast zijn er een aantal specifieke aanduidingen zoals de functieaanduiding agrarisch verwant bedrijf 1 en de reconstructiewetzone – extensiveringsgebied.



Overzicht www.ruimtelijkeplannen.nl

De voor Bedrijf - Agrarisch verwant aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch verwant bedrijf;
- b. agrarisch technisch hulpbedrijf;
- c. een aan huis verbonden beroep;
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen en parkeer- en groenvoorzieningen en overeenkomstig de in 9.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming. Voor Gestelseweg 14 geldt de specifieke bestemming hoveniersbedrijf.

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden van gebouwen.

De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Een uitgebreider overzicht van de huidige bestemmingsmogelijkheden kunt u vinden in de bijlagen.

Archelologische waarden

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met aanwezige en bekende archeologische waarden. Uitgangspunt is hierbij dat de archeologische waarden worden beschermd in hun oorspronkelijke toestand. Concreet betekent dit dat bekende archeologische monumenten niet mogen worden aangetast en archeologische bodemschatten zoveel mogelijk in de ongeroerde grond moeten worden geconserveerd.

1.3.3 Subsidiekaders

Rijksregelingen

Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten

De subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten is tot stand gekomen om zo het herbestemmen van dit monumentaal erfgoed te stimuleren en om zo een duurzaam gebruik van de monumenten te realiseren. De rijksoverheid kan bijdragen in de kosten die er gemaakt worden om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren voor herbestemming. Daarnaast kan de rijksoverheid een bijdrage leveren om het monument in de tussentijd, gedurende het onderzoek, wind- en waterdicht te maken en houden zodat het monument niet verder verloren gaat.

Veelal staat een monument jaren leeg voordat er een plan voor herbestemming wordt gemaakt en ook daadwerkelijk een invulling wordt gegeven aan het pand. In de tussentijd is er dan ook vaak geen geld om onderhoud te plegen aan het gebouw en zal het gebouw dus verder in verval raken. Het risico bestaat dat monumentale waarden of authentieke kenmerken verloren gaan door aantasting van wind en regen. Hoe langer het pand leeg staat, hoe hoger de kosten vaak zijn om het object weer een nieuwe bestemming te geven. Herbestemming wordt op deze manier steeds lastiger en daarom dat de overheid hieraan wil bijdragen door subsidies te verstrekken om op deze manier de monumenten in stand te kunnen houden.

Per jaar wordt er door het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap 2,4 miljoen euro beschikbaar gesteld voor het in stand houden van deze monumenten. Dit bedrag wordt over de twee regelingen verdeeld.

Restauratiefonds-hypothec

Wanneer men een monumentaal pand wil gaan restaureren komt men voor de financiering hiervan vaak in aanmerking voor de restauratiefonds-hypothec. Dit is een laagrentende lening en is vaak de beste oplossing voor rendabele monumenten. Op het moment dat een monument niet meer rendabel is, en er dus vaak een herbestemming gezocht moet worden, dan is het verstandig om een subsidie aan te vragen.

De restauratiefonds-hypothec is een annuïteitenlening met een rente van 5 procentpunten onder de marktrente (minimaal 1,5%). Door het feit dat het een annuïteitenlening betreft blijft de eigenaar na afloop niet met een restschuld zitten. Deze leningen voor restauraties worden verstrekt uit het Revolving Fund van het Nationaal Restauratiefonds aan mensen die over voldoende financiële middelen beschikken om de rente en aflossing van de lening te kunnen voldoen. De hoogte van de hypothec is afhankelijk van de restauratiekosten. Vanzelfsprekend worden hier de subsidies en verzekeringsuitkeringen op in vermindering gebracht. De hoogte van de hypothec wordt vastgesteld door de Belastingdienst Bureau Monumenten.

Voor grootschaligere restauraties is er ook de restauratiefondsplus-hypothec. De lening bedraagt dan minimaal 300.000 euro welke in maximaal 30 jaar tijd afgelost dient te worden.

BRIM (Besluit Rijkssubsidiëring en Instandhouding Monumenten)

De BRIM is opgesteld door de overheid om zo eigenaren van monumenten te stimuleren om onderhoud te plegen aan hun bezit. Vaak zijn de restauraties van monumenten duur en groot van omvang en deze regeling zorgt ervoor dat dit voor eigenaren te betalen is en dus ook gedaan wordt.

De eigenaar dient 50 procent van de onderhoudskosten voor eigen rekening te nemen. Vroeger varieerde dit van 35 tot 40 procent. Door het instellen van een vast percentage van 50 procent is het mogelijk om meer aanvragen te honoreren. De maximale subsidievergoeding is bij gebouwde monumenten gebaseerd op de herbouwwaarde van het object. Een investering voor sober onderhoud is ongeveer gelijk aan 0,5 procent van de herbouwwaarde op jaarbasis. Bij het opstellen van een zesjarig onderhoudsplan door de eigenaar is dat gelijk aan 3 procent waarvan de eigenaar 50 procent zelf betaalt. Een onderhoudssubsidie of instandhoudingssubsidie kan dus maximaal 1,5 procent van de herbouwwaarde bedragen.

Voor de totale BRIM subsidies wordt per jaar uit 48,5 miljoen euro beschikbaar gesteld. Dit bedrag wordt verdeeld over drie regelingen:

- Archeologische monumenten, 800.000 euro
- Groene monumenten, 5 miljoen euro
- Overige beschermde monumenten, 42,7 miljoen euro

De BRIM regeling is er alleen voor rijksmonumenten. Om te voorzien in tegemoetkoming in het onderhoud van het monument zou het te overwegen zijn om de rijksmonumentstatus nogmaals aan te vragen.

Provinciale regelingen

De Erfgoedfabriek

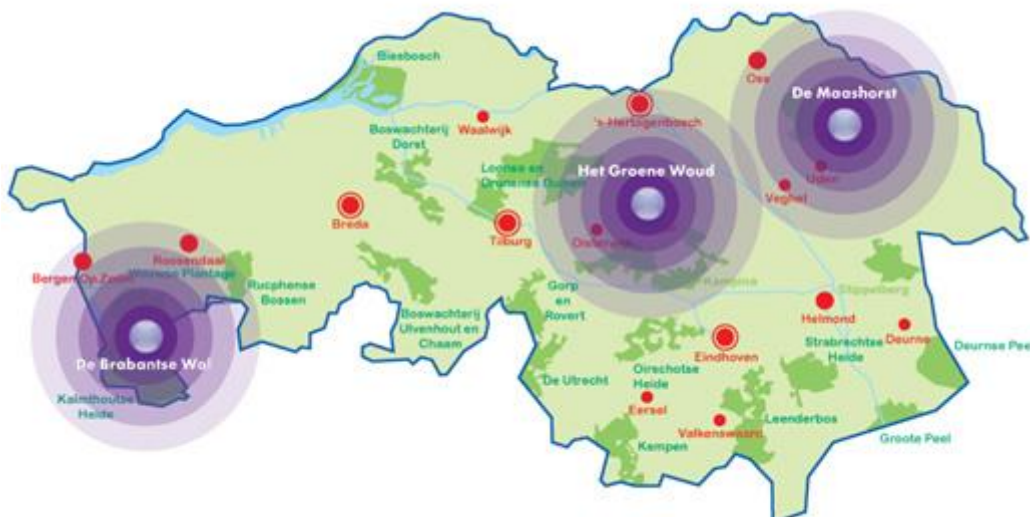
De Erfgoedfabriek is een programma waarmee de provincie de komende jaren investeert in een aantal oude kloosters, fabrieken, forten, kazernes, kastelen en landgoederen. De provincie ontwikkelt deze grote erfgoedcomplexen op duurzame wijze, met partners. Met de activiteiten in de Erfgoedfabriek zet de provincie in op:

- Het behouden van cultureel erfgoed en de verhalen ervan.
- Kennis opdoen over het ontwikkelen van grote erfgoedcomplexen.
- Het netwerk verstevigen dat daarvoor nodig is.
- Jongeren betrekken bij cultureel erfgoed.

Helaas wordt De Denneboom (nog) niet groot en belangrijk genoeg geacht om voor deze regeling in aanmerking te komen.

Landschappen van allure

Landschappen van Allure is een investeringsprogramma voor natuur- en landschapsprojecten in Het Groene Woud, De Maashorst en De Brabantse Wal. De provincie investeert in het totaal € 56 miljoen in 8 projecten in deze 3 Brabantse landschappen. Vanuit de regio's komt daarnaast bijna € 75 miljoen op tafel om de plannen te realiseren.



In 2013 gingen de eerst 5 projecten van start: De Zoom, Landerij Van Tosse, De Groene Corridor, Het Kloppend Hart en Biomassaplein. In 2014 volgden de 3 andere projecten: De West-Brabantse Waterlinie, Een Vorstelijk Landschap, Meer Maashorst.

Helaas heeft een eerdere subsidieaanvraag voor 'De Bossche Buitens' het niet gered.

Landgoed de Denneboom deelde hierin mee met name voor restauratie van boerderij en bakhuis en herbestemming van het landgoed. Wel is het zo dat veel van het vergeven budget in de overige gebieden niet volledig besteed is. Dit budget zal terugvloeien naar de provincie en wellicht herbesteed kunnen worden binnen het gebied 'Het Groene Woud'.

Particuliere fondsen

Tegenwoordig lijkt het steeds belangrijker te worden om financiering te zoeken in particuliere bronnen. Ook innovatievere constructies zoals crowdfunding lijken in populariteit te winnen. Voorbeelden van particuliere fondsen zijn onder andere:

- VSB-fonds
- Pfälzter-Birnie Fonds
- Stichting Edwina van Heek
- Jan Wolters Fonds
- Honselersdijk fonds
- Gravin van Bijlandtfonds

1.3.4 Fiscale regelingen

Voor de gemiddelde Nederlandse particulier blijft herbestemming van monumentaal erfgoed nog een ingewikkelde en kostbare opgave. Wanneer particulieren via een Commanditaire Vennootschap (CV) opereren kunnen zij, naar gelang de grote van deelname, restauratiekosten en onderhoudskosten opnemen bij de belastingaangifte. Er kan een fiscale ruiling verkregen worden zodat de beleggers/ investeerders niet door de fiscus als ondernemers worden gezien. Maximaal 80% van de onderhoudskosten voor rekening van de investeerder kan in aftrek worden genomen.

Belastingdienst Bureau Monumentenpanden(BBM) is een aparte afdeling van de belastingdienst. Deze afdeling kan adviseren over verdere mogelijkheden.

1.3.5 Vergunningskaders

Omgevingsvergunning

Wanneer men veranderingen wil aanbrengen aan een monument, beschermd stads- of dorpsgezicht zal een omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Tot 2010 werd deze aanvraag gedaan via de monumentenvergunning. In oktober 2010 is deze samengevoegd met tal van andere vergunningen zoals een kapvergunning of aanlegvergunning onder een integrale vergunning: de omgevingsvergunning.

De Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht is in oktober 2010 in werking gesteld om zo het vergunningsproces transparanter, sneller en eenvoudiger te maken. De omgevingsvergunning vervangt daarmee meer dan 25 aparte vergunningen en toestemmingen die vroeger nodig waren om één project uit te voeren. De aanvrager hoeft nu ook maar één aanvraag in te dienen en dit kan tegenwoordig ook online.

De omgevingsvergunning heeft betrekking op alle gebouwde monumenten die door het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap zijn aangewezen als rijksmonument. Bij de volgende activiteiten of plannen is er een omgevingsvergunning voor rijksmonumenten nodig:

- Gehele of gedeeltelijke sloop;
- Verstoring van het monument;
- Verplaatsing van het monument;
- Wijziging van/aan het monument, hieronder valt bijvoorbeeld restauratie of reconstructie;

Daarnaast zijn er ook een heel aantal activiteiten waarbij er geen omgevingsvergunning nodig is om deze taken uit te voeren. Hierbij valt te denken aan het schilderen van delen in originele staat, vervangen van ruiten door hetzelfde type glas, vervangen van dakpannen in originele staat of veranderingen aan het interieur die geen gevolg hebben voor de monumentale van het pand.

Het verlenen van een vergunning wordt gedaan door de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders treedt hierbij op als het bevoegd gezag. Daarnaast wordt een vergunning alleen verleend als 'het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet' (art. 2.15 Wabo). Tevens kan bij rijksmonumenten de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed ook een rol spelen bij het advies in het vooroverleg op de vergunningverlening.

1.4 Externe analyse

Het grootste deel van het marktonderzoek beperkt zich voornamelijk tot de gemeente Schijndel en het directe gebied te midden van het Groene Woud. Verschillende analyses zullen aan bod komen waaronder een DESTEP-, SWOT- en marktanalyse maar het is zeker ook verstandig om te kijken naar succesverhalen van andere monumentale herbestemmingen vergelijkbaar met Gestelseweg 14. Dit zal gedaan worden in een benchmarkonderzoek.

1.4.1 DESTEP Analyse

Demografie

De samenstelling en spreiding van de bevolking bepalen in grote mate de behoefte van de bevolking. Er zijn verschillende demografische trends en factoren die invloed kunnen hebben op de herbestemming van de hoeve.

Bevolkingsontwikkeling:

De Brabantse bevolking groeit tot 2040 nog met ongeveer 115.000 mensen, tot bijna 2,6 miljoen inwoners. Na 2040 begint het bevolkingsaantal iets af te nemen. In 2050 telt Brabant 2.580.000 inwoners, evenveel als in 2030. Vanaf het midden van de jaren '20 krijgt het landelijk gebied als geheel te maken met bevolkingskrimp. De komende decennia zal de migratie steeds meer de bepalende factor worden in de groei van de bevolking. Omdat migratie per saldo grotendeels terechtkomt in de stedelijke concentratiegebieden, ligt de groei hier hoger dan in de landelijke gebieden. De landelijke gebieden zien de bevolkingsaantallen als gevolg van natuurlijke afname vanaf het midden van de jaren '20 teruglopen.

Sinds begin jaren 1970 is het bevolkingsaantal in Schijndel van bijna 17 duizend gestegen tot bijna 23 duizend heden. De bovengemiddelde groei werd met name veroorzaakt door het relatief hoge geboortecijfer in de regio. De afgelopen vijftien jaar laten een ander beeld zien. De bevolkingsgroei was minder groot dan landelijk, en ook lager dan in de grotere regio. Schijndel kende tot 2002 nog een behoorlijke groei, maar het aantal inwoners nam daarna flink af. De beperkte groei van de afgelopen periode zit 'm vooral in de migratie. Het binnenlandse migratiesaldo lag ruim onder het gemiddelde voor de regio. In Schijndel werd dit nog enigszins gecompenseerd door de instroom van buitenlandse immigranten.

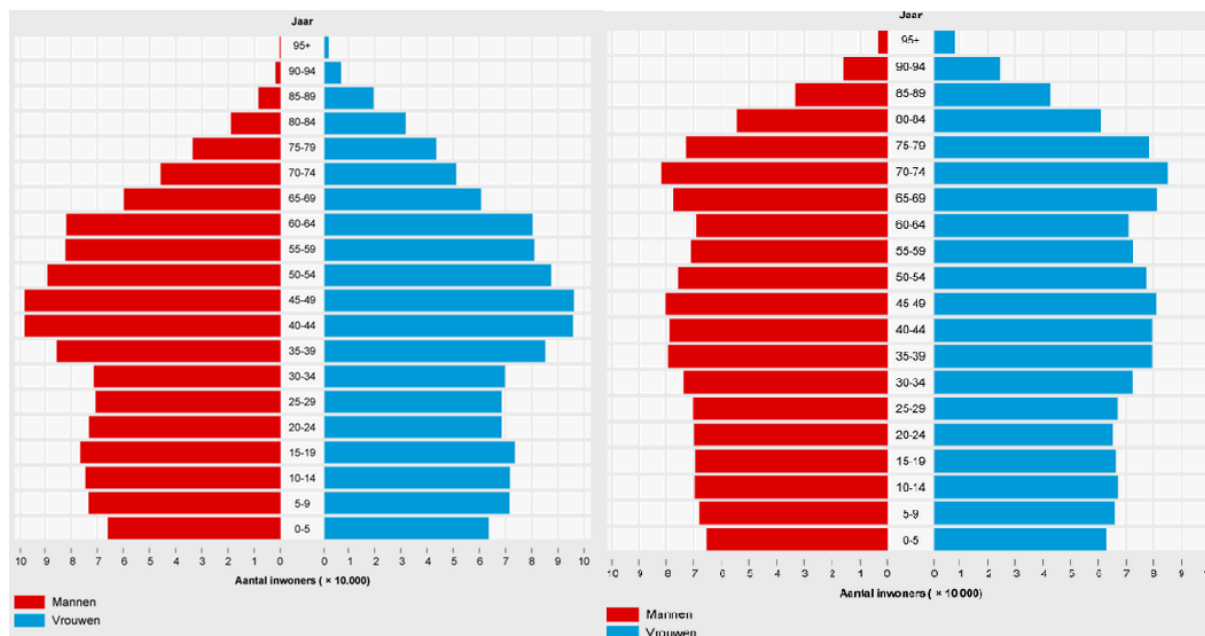
Vergrijzing & ontgroening:

Onder vergrijzing verstaan we het stijgende aantal 65-plussers ten opzichte van de totale bevolking. Het fenomeen vergrijzing bestaat al jaren en is geen nieuw gegeven. Dit is begonnen in 1924. Landelijk was op 1 januari 2005 14 procent van de totale bevolking 65 jaar of ouder. Volgens het CBS wordt de grootste stijging verwacht in het jaar 2035. Geschat wordt dat 24 procent van de totale bevolking dan 65 jaar of ouder is. Er wordt voorspeld dat erna een daling waarneembaar zijn in de vergrijzingstrend. In de afgelopen jaren is landelijk een duidelijk neerwaartse beweging zichtbaar in het aantal jongeren tussen de 0 en 19. In 1963 was het percentage maar liefst 38 procent. In 1997 is dit percentage al flink gedaald naar 24 procent. Vanaf die tijd is er sprake van lichte stijgingen en lichte dalingen maar de verwachting is dat het percentage van 24 procent blijft tot 2050.

Noord-Brabant:

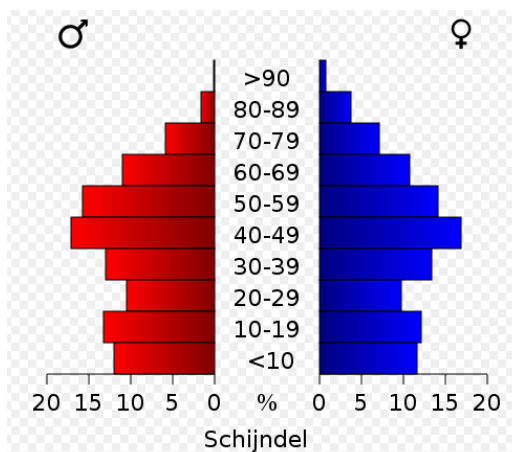
De komende decennia groeit het aantal 65+-ers met ruim 275.000 mensen, van zo'n 445.000 in 2014 tot ongeveer 720.000 in 2040. Dat is een groei van ruim 60%. Na 2040, als de

vergrijzing over haar hoogtepunt heen is, loopt het aantal 65+-ers weer wat terug. Tegelijkertijd zullen in diezelfde periode de leeftijdsgroepen van 0-19- en van 20-64-jarigen juist in aantal afnemen. Het aantal 0-19-jarigen loopt terug met ongeveer 20.000 personen (-4%). Van de 20-64-jarigen zal het aantal tussen 2014 en 2040 verminderen met ruim 140.000 mensen (-10%).



Leeftijdsopbouw Noord-Brabant in 2010 en 2040

Per saldo zijn het de jongeren in de leeftijdsgroep 15 tot 25 jaar die Schijndel verlaten. Voor het grootste deel zijn dat jongvolwassenen die het huis uitgaan. Veel van hen gaan op zichzelf wonen vanwege hun opleiding. Dit is overigens niet vreemd; het proces doet zich voor in veel van de minder stedelijke gemeenten. In beide gemeenten heeft dit geleid tot een versneld vergrijzingsproces.



Bevolkingsopbouw gemeente Schijndel (2008)

Economie

Het CBS constateerde in Noord-Brabant een bovengemiddelde economische groei in 2014 van 1,7 procent. Het succes van Brabant bestaat uit vele factoren. Het belangrijkste element is misschien wel een vorm van coöperatief ondernemerschap. Ondernemers werken slim samen en concurreren tegelijkertijd met elkaar. Ook de Brainport, een smeltkroes van bedrijvigheid, kennis en innovatie, is een goed voorbeeld. Daar profiteren lokale mkb'ers van de afspraken die ze maken met de grote bedrijven. De toenemende internationalisering betekent ook een

sterke groei van het aantal buitenlandse werknemers, aantrekkende buitenlandse investeringen in de regio en een toenemende export.

Met ruim 10.300 banen herbergt de gemeente Schijndel bijna tweederde van de regionale werkgelegenheid. In vergelijking tot tien jaar geleden is de werkgelegenheid in de gemeente sterk gegroeid, ondanks de crisis.

Gelegen tussen 's Hertogenbosch en Eindhoven bieden deze steden ook veel werkgelegenheid. Brainport Regio Eindhoven heeft als hoofdpunten van de economie:

- High Tech Systems & Materials
- Food & Technologie
- Automotive
- Lifetec & Health
- Design

's Hertogenbosch heeft daarnaast de extra focus liggen op ICT & AgriFood. Beide steden bieden een strategische ligging voor bedrijfshuisvesting en zijn daarmee de verbindende schakel tussen de Randstad en het zuiden van Nederland. Veel internationale bedrijven als Acer, Philips, ASML, Heijnen, SAP en VDL zijn gevestigd in de regio wat weer kansen biedt voor diverse kleinere start-ups.

Sociaal-Cultureel

Vroeger stond Schijndel bekend om haar drie 'k'-s: klompen, kaarsen en kousen. Tegenwoordig is ook kunst een erg belangrijke factor. De gemeentelijke Beeldenroute loopt langs ruim tachtig kunstwerken. Fiets- en wandelroutes leiden onder meer naar Schaapskooi Schijndel en Heempark De Blekert. Ambachtelijke brouwerij Sint Servatius maakt met Schijndels hop verschillende streekbieren.

- Rijk verenigingsleven, vooral sportief gebied.
- Rijk aan cultureel erfgoed.

Doe-democratie

Steeds vaker wordt een beroep gedaan op de burger om problemen zelf al dan niet in samenspraak met medeburgers op te lossen. De overheid treedt minder als verzorger op maar zal meer moeten gaan faciliteren.

Technologie

De Brainport Regio heeft technologie als een van haar topprioriteiten. Zuidoost Nederland is op dit moment verantwoordelijk voor maar liefst 55 procent van de patenten en 45 procent van de private R&D investeringen. Dit zijn investeringen in onderzoek en innovatie met een cruciale rol in de technologische en economische ontwikkeling van een regio. Daarnaast is de regio ook verantwoordelijk voor zo'n 35 procent van de nationale export. 23 cent van elke Euro wordt verdiend aan de export.

Ecologie

De locatie bevindt zich te midden van het Groene Woud. Het Groene Woud is een gebied ter grootte van circa 35.000 hectare gelegen binnen de stedendriehoek 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Tilburg. Het gebied is in 2005 uitgeroepen tot Nationaal Landschap vanwege zijn unieke kwaliteiten. In het centrum van Het Groene Woud liggen grootschalige natuurgebieden die in toenemende mate met elkaar verbonden worden, zoals Oisterwijkse Bossen en Vennen, Kampina, De Mortelen, De Scheeken, Dommeldal en De Geelders. Uiteindelijk gaan de natuurgebieden een aaneengesloten oppervlakte vormen met een omvang van 7500 hectare. De natuurgebieden bevatten beken en beemden, heidevelden, leembossen en kleinschalig cultuurlandschap. Rondom de natuurgebieden ligt een kleinschalig, op veel plaatsen nog authentiek landschap met veel landschapselementen, bolle akkers, kleine agrarische percelen, monumentale gebouwen (boerderijen, schuren, molens,

kloosters, landgoederen) en aardkundige monumenten zoals de eeuwenoude wallen rondom Landgoed Velder. In dit kleinschalige landschap liggen de dorpen ingepast.

Het Groene Woud heeft haar uitlopers in de steden en vormt hiermee een fysieke verbinding met de steden. Het Groene Woud functioneert als belangrijk uitloop- en recreatiegebied voor de stedelingen en is een belangrijke vestigingsfactor voor de in de steden gevestigde bedrijven.

Er zit verder toekomst in een grotere focus op duurzaamheid. Het zelf opwekken van duurzame energie is een tendens welke in lijn is met de doe-democratie. Zo ook het ontwikkelen van duurzame businessmodellen met respect voor de hoogwaardige kwaliteit van het omringende landschap.

Politiek

De gemeenteraad van Schijndel bestaat uit 19 zetels. CDA en DORP-ABS zijn hier de grootste partijen. SP en PvdA volgen hier achterna.

Bedrijven en burgers zijn ook verplicht om te voldoen aan maatregelen en eisen die gesteld worden door de overheid. Maar ook de wet- en regelgeving op de locatie, denk aan het bestemmingsplan. Hierin staat beschreven wat er op de locatie aan functies mag worden gebouwd en welke vrijstellingsbevoegdheden er zijn. Het is dan ook verstandig om een in vroeg stadium van de planontwikkeling hier kennis van te nemen om zo in een later proces extra kosten en tijd te besparen. Een uitgebreide beschrijving van de planologie en beleidskaders is eerder beschreven in hoofdstuk 1.3.1 'Beleidscontext en planologie'.

1.4.2 Marktanalyse

Horeca wordt vraaggericht

Er is een verschuiving waarneembaar in de horeca markt. Hier komt ook steeds meer een vraag gestuurde markt. Dit vraagt om een nieuwe aanpak en nieuwe concepten. Hierdoor zijn er nieuwe mogelijkheden en kansen. Deze mogelijkheden worden tevens versterkt doordat de consumptie buitenshuis toeneemt. Genieten, samen zijn en beleving staat, mede door de negativiteit van de afgelopen crisis voorop.

Beleving scoort

Een ander belangrijk aspect is de andere invulling van vrije tijd. Door het steeds belangrijker en dominanter worden van internet gaat de consument steeds vaker op zoek naar beleving buiten huis. Vaak gecombineerd met cultuur, kennis en natuur. Doordat, ook in 2014, de vrije tijd weer is afgenomen gaat men steeds meer op zoek naar een intensievere benutting van die tijd op goedkope wijze. Vaak staat authenticiteit en beleving bij deze trend voorop.

Ruim aandacht voor zorg

Omdat de vergrijzing een belangrijk punt is komt er automatisch zorg om de hoek kijken. Een trend die daarbij van belang is, is de steeds intensievere en vaker voorkomende samenwerking tussen (zorg)organisaties. Vanaf 2011 is in dit soort samenwerkingen een stijgende lijn te zien. Hierdoor is er meer diversiteit op de zorgmarkt met betrekking tot het aanbod. Een negatief punt is de schaalvergroting en krachtenbundeling voor een versterkende marktpositie. Vaak leidt dit tot minder persoonlijke aandacht.

De samenleving individualiseert maar wordt socialer

Mede door de technische vooruitgang worden mensen onafhankelijker en afstandelijker. Uit onderzoek is gebleken dat het aantal eenpersoonshuishoudens in de omgeving licht groeit. Het aantal meerpersoonshuishoudens daalt licht. Dit heeft te maken met het steeds meer individueler worden van de bevolking. Zo komen er meer alleenstaanden en minder

gezinnen. Dit biedt kansen in de markt voor samen-wonen ontwikkelingen en stimulering van sociale cohesie.

Markt door bewuster omgaan met consumeren en milieu

Met bewuster consumeren wordt hier niet alleen bedoeld dat men beter op het eigen geld let maar ook dat klanten graag iets kopen wat milieubewust is. Uit onderzoek is gebleken dat Nederlandse consumenten steeds meer aandacht hebben voor gezondheid en milieu. 80% van de ondervraagde personen zou kiezen voor een product dat goed is voor gezondheid en milieu. Hierbij komt wel dat het niet (veel) duurder moet zijn als een soortgelijk product dat niet voor gezondheid en milieu staat.

Vastgoed

De vastgoedmarkt verkeert nog steeds in moeizame tijden. De woningmarkt is vrijwel geheel tot stilstand gekomen en komt nu recent (in het lagere segment) weer gestaag op gang. Kantoren staan nog veel leeg en ook de winkelleegstand neemt nog steeds toe. Dit maakt het dat bedrijven voorzichtig zijn met de investeringen haar vastgoed. Beleggers zijn vaak alleen nog geïnteresseerd in de top van de markt, panden op de beste locaties met zekerheid op langdurige verhuur. Ook de onzekerheid over het beleid en de grote herfinancieringsbehoefte de komende jaren maken de situatie er niet veel beter op. Veel korte leningen, vijf tot 10 jaar, lopen af en vaak is het onderliggende vastgoed in waarde gedaald waardoor de schuldquote stijgt. Ook banken zien steeds minder vertrouwen in vastgoed en worden ook door maatregelen van de overheid gedwongen om de kapitaaldeckingsratio's te verhogen. Deze ratio's kunnen banken op twee manieren verhogen en dat is door of meer kapitaal uit te geven, of door minder uit te lenen. En in deze tijd van economische onzekerheid gaat de voorkeur uit naar dat laatste.

Zakelijk recreatieve markt

Inzet op persoonlijke-, talent-, loopbaan-, leiderschapsontwikkeling. Duurzame inzetbaarheid personeel. Dit geeft een booming ontwikkeling van bedrijven die diensten aanbieden op dit vlak, daarbinnen veel zzp-ers zonder vaste verblijfs- of ontmoetingsplek, maar die wel hun klanten ergens anders dan op hun zolderkamer willen ontvangen.

Vraagzijde: Ruimte om plenair samen te komen, maar ook om in groepjes uiteen te gaan. Geschikte ruimte voor kleine tot middelgrote groepen. Ruimte om plenair tot 40 personen bij elkaar te kunnen komen. Rust en groen. Ruimte om te wandelen in de pauze of om te reflecteren. Ruime, comfortabele kamers om te overnachten. Eenpersoonsbezetting. Goede bereikbaarheid met OV en auto. Goede parkeergelegenheid op eigen terrein. Privacy & veiligheid. Authentieke locatie die van alle gemakken en faciliteiten is voorzien.

Men kan zich onderscheiden door in de vraag naar ruimte in het luxe segment te voorzien. Vergaderlocatie op 5 sterrenniveau, boardrooms en overnachtingsmogelijkheden.

Aanbod: In Sint-Michielsgestel en Vught liggen 3 grootschalige conferentiehotels. In dit kader is het van belang onderscheidend te zijn. Er liggen kansen in de vorm van samenwerking. De directe concurrenten: Huize Bergen (Vught), Kloosterhotel ZIN(Vught). Nauwelijks geschikt aanbod voor kleine tot middelgrote groepen die beschikbaarheid hebben over meerdere ruimtes.

1.4.3 Benchmark Analyse

Voor de ontwikkeling van de hoeve is er een doorkijk gemaakt, naar andere ontwikkelingen in Nederland, naar de mogelijkheden van invullen voor het bestaande object. De transformatie van de huidige opzet van het complex naar een object welke voor de toekomst van toegevoegde waarde voor de gemeenschap en omgeving zou kunnen worden heeft een dieper onderzoek en draagkracht van de gemeenschap nodig. Om goede vergelijkingen te maken en onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor de hoeve zijn hieronder enkele soortgelijke herbestemmingen geselecteerd.

Project 1:

Viva Lanterne, Wahlwiller

Tussen Gulpen en Vaals in het Heuvellanddorpje Wahlwiller vindt men 'Viva Lanterne'. ". De voormalige boerderij stond al zo'n vier tot vijf jaar te koop of te huur maar werd ondanks de vele bezichtigingen maar niet verkocht. Door deze lange leegstand raakte het pand meer en meer in verval tot op het moment dat verkoop de enige redding was. Na de aankoop door de huidige eigenaar is de bestemming veranderd van agrarisch naar wonen en later zijn daar de bestemmingen horeca+ en recreatie aan toegevoegd. De carréhoeve biedt nu onderdak aan Viva Lanterne, een restaurant, luxe bed & breakfast(B&B) en vakantiewoningen. Het bio-restaurant streeft naar topkwaliteit en maakt uitsluiten gebruik van biologische ingrediënten en dranken. Binnen de carre bevinden zich ook twee villa's: Villa Lanterne en Villa Viva. Met een luxe restaurant en eigentijdse inrichting, vormen de vakantiewoningen een ideale locatie voor een (zakelijk) gezelschap. De pittoreske omgeving en historische locatie zorgen bovendien voor een informele setting waarin men optimaal kan genieten.

Duurzaamheid stond erg hoog in het vaandel, er is veel gebruik gemaakt van duurzame materialen en oplossingen voor energie. Het object is ook flexibel in te richten voor een andere functie. De eindgebruiker en het beoogde doel zijn vanaf het begin af aan in beeld geweest, wel is er gekozen voor een gefaseerde aanpak. Er is nog sprake van gedeeltelijke leegstand: er is nog uitbreiding mogelijk in een voormalige schuur.

Zie ook: <http://www.vivalanterne.com/>



Project 2:

De hulsthoeve, Sint-Oedenrode

Op de grens van Sint-Oedenrode en Liempde ligt langgevelboerderij de Hulsthoeve. De boerderij is door de jaren heen zonder voldoende historisch besef verbouwd en heeft daarmee deels de karakteristieken van een langgevelboerderij verloren. In 2013 is een project opgestart voor de duurzame herbestemming van de langgevelboerderij. De langgevelboerderij is onderdeel van een het programma Kloppend Hart van Het Groene Woud binnen het provinciaals investeringsprogramma Landschappen van Allure. De boerderij wordt de spil van een nieuwe dynamische plek. In een bijgebouw komt een informatiecentrum van Brabants Landschap en een expositieruimte voor lokale kunstenaars. Rondom de Hulsthoeve worden wandelroutes aangelegd naar de kern van Liempde en het Groot Duijfhuis. Bij de Dommel komt een aanlegsteiger voor fluisterboten en kano's en er wordt een amfibieënpool aangelegd in het landschap. Verder komt er een workshop- en congresruimte en worden drie duurzame trekkershutten, Trek-ins, geplaatst om wandelaars en fietsers de mogelijkheid te geven midden in Het Groene Woud te overnachten. Kortom, een bruisende plek in het buitengebied van Sint-Oedenrode.

Bij de herbestemming wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame en hergebruikte materialen. Door het hoogwaardig hergebruiken van de materialen kan iets wat eerst als afval gezien werd, gebruikt worden als een secundaire grondstof. Stichting de Brabantse Boerderij is als adviseur bij de herbestemming betrokken zodat de toename van cultuurhistorische waarde geborgd is.

Streekfonds Het Groene Woud stimuleert het initiatief en heeft daarom een bijdrage geleverd van €25.000,-. De totale kosten van het project zijn begroot op €400.000,-.

Interessante betrokken partijen:

- 2Life-Art
- Brabants Landschap
- De IVN Rooi
- Stichting de Brabantse Boerderij
- Streekfonds Het Groene Woud
- Technische Universiteit Eindhoven
- SKOSO
- Kunststichting Sint-Oedenrode
- Kunst in Rooi
- SPPILL
- Stichting Trekkershutten Nederland
- Stichting Natuurkampeerterreinen
- Recreatiebrancheorganisatie RECRON

Project 3:

Polder Residence

De Polder Residence in Breezand, in de kop van Noord-Holland biedt onderdak aan 10 bewoners. Het leven in een huiselijke sfeer staat centraal waarnaast er ook kleinschalige zorg geboden kan worden. De bewoners leven in een gemeenschap maar toch in privacy. Iedereen beschikt over een eigen woonunit met eigen sanitair. De bewoners en hun gasten kunnen gezamenlijk gebruik maken van een mooi monumentaal en comfortabel ingericht huis met woonkeuken, woonkamer, aangepaste toiletgelegenheid en extra wellnessfaciliteiten. Iedere bewoner betaald een eigen bijdrage voor het pakket aan zorg en comfort, daarnaast betaald men huur voor de eigen woonunit en kan men extra services zoals maaltijden, huishoudelijke verzorging en spoedeisende hulp verkrijgen.

Project 4:

Oud Nico - De Ruyterkade, Amsterdam

Na het vertrek van de brandweer in 1973 naar een nieuwe locatie werd de kazerne gebruikt als werk-, woon- en atelierruimte. Uitgangspunt van de restauratie was dat de woningen en ateliers op de verdiepingen gehandhaafd zouden blijven voor de zittende gebruikers. De begane grond en de smederij dienden getransformeerd te worden tot kantoor- en werkruimte voor bedrijven in de creatieve sector. Voor een sluitende exploitatie was realisatie van extra vloeroppervlak op de begane grond noodzakelijk.

Bij het ontwerp diende het karakter van een vrijstaande burcht te worden behouden. Na variantenonderzoek is de noodzakelijke uitbreiding aan de achterzijde tussen het hoofdtrappenhuis en de zijrisalieten geplaatst. Hiermee wordt voortgeborduurd op de diverse uitbreidingen van vlak na de bouw. Ter wille van de architectonische duidelijkheid is ervoor gekozen om deze bescheiden uitbreidingen vorm te geven als abstracte volumes. De volumes zijn evenals de entresolvloeren los gehouden van de bestaande monumentale metselwerkgevels. Geperforeerde aluminium gevelbekleding levert aan de buitenzijde het gewenste anonieme karakter op en vormt tevens de vaste zonwering van de op het zuiden georiënteerde gevels. De oorspronkelijke indeling is leidraad geweest bij de restauratie en transformatie. De begane grond kan in maximaal 8 afzonderlijke bedrijfsunits gesplitst worden.

1.4.4 SWOT-analyse

Aan de hand van onderzoek is er in deze fase een SWOT-analyse worden opgesteld. Hierbij is gekeken naar de sterke en zwakke punten van het complex en de omgeving maar ook de kansen en bedreigingen die het object en de omgeving kennen.

SWOT	Positief	Negatief
Interne analyse	<u>Sterkten</u> S1 Unieke bestemming voor wonen, ontmoeten en verblijven S2 Landschappelijke en culturele kwaliteit S3 Goede bereikbaarheid S4 Relatie met landgoed Denneboom	<u>Zwakten</u> Z1 Achterstallig onderhoud Z2 Rommelige indruk bijgebouwen Z3 Geluidsoverlast doorgaande weg
Externe analyse	<u>Kansen</u> K1 Economisch sterke regio K2 Aanvragen rijksmonumentstatus K3 Ontwikkeling landgoed Denneboom K4 Multifunctioneel ruimtegebruik	<u>Bedreigingen</u> B1 Bevolkingskrimp en vergrijzing B2 Mogelijke bezwaren bij ontwikkeling B3 Terugloop subsidies/ decentralisatie overheid zonder begeleidende middelen

Naar aanleiding van bovenstaande analyse is de volgende confrontatiematrix uitgewerkt. Deze matrix is van groot belang voor het opstellen van goede strategieën. In de confrontatiematrix worden de zwakten en sterkten én de bedreigingen en kansen uit de SWOT analyse met elkaar verbonden. Hierbij wordt er van buiten naar binnen gekeken. De werking van de sterkten en zwakten op de kansen en bedreigingen komt hieruit naar voren. De gedachte hierbij is dat er geen invloed uitgeoefend kan worden op de situatie en ontwikkelingen om ons heen, maar dat er wel aangegeven welke effecten deze ontwikkelingen hebben op onze interne omgeving.

Op een schaal van 1 tot 3 wordt de relevantie van de verbondenheid aangegeven, waarbij 1 minder relevant en 3 meer relevant is. De hokjes zonder cijfer kennen geen verbinding.

Confrontatiematrix		Kansen				Bedreigingen		
		K1	K2	K3	K4	B1	B2	B3
<u>Sterkten</u>	S1	2		3	3	1		
	S2		2	3				2
	S3	3		2				
	S4		3	3				1
<u>Zwakten</u>	Z1	1	3					3
	Z3			1	2		2	

In de matrix is te zien dat:

- De toekomstige staat van onderhoud van de hoeve staat sterk in verband met de subsidiemogelijkheden;
- De relatie met het landgoed en landschappelijke & culturele kwaliteit veel potentiële concepten de ruimte kan geven;
- De economisch sterke regio en de goede bereikbaarheid elkaar versterken. Dit geeft meer mogelijkheden voor nieuwe functies en een sterkere concurrentiepositie;
- Het achterstallig onderhoud en de restauratieopgave is een punt wat wellicht deels opgelost kan worden met steun uit de economisch sterke omgeving;
- Multifunctioneel gebruik van het grote volume in de gebouwen moet er voor zorgen dat deze unieke locatie duurzaam benut kan worden.

Voor de bepaling van een goede strategie in de herbestemming zijn bovenstaande verbanden uit de analyse belangrijk om mee te nemen.

2. Visie

2.1 Ruimtelijke concepten en uitgangspunten

Wanneer alle uitkomsten van de verschillende analyses bekend zijn kan er overgegaan worden naar de ruimtelijke uitwerking van een herbestemmingsvoorstel. Voordat er een eerste verdiepende aanzet in het ontwerp kan worden gemaakt, zullen een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld worden waar ieder van de functies aan zal moeten voldoen. Vervolgens zal er via een matrix gekeken worden welke functies bij elkaar passen en zullen er uiteindelijk drie concepten worden gekozen die nader worden uitgewerkt.

2.1.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Alvorens een aantal concepten nader worden uitgewerkt, zijn er een uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld om kaders te stellen in de denkrichting van mogelijke concepten. Deze kaders bestaan uit ‘harde en zachte wensen’. Wat is beleidstechnisch mogelijk (hard) en wat wil men, het dorp / de mensen (zacht). Deze kunnen betrekking hebben op bijvoorbeeld de planologie, de inrichting maar ook op duurzaamheidstoepassingen.

Voor de herbestemming van de hoeve kunnen de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden worden geformuleerd:

1. Behoud van authentieke elementen (zie hfd 1.1.5)
2. Aansluiten bij bestaande visie landgoed De Denneboom
3. Ben flexibel om functieveranderingsproblematiek in de toekomst te voorkomen: doel op bestemming ‘ontwikkelingslandgoed’ of ‘gemengd – landgoed’
4. Duurzame ontwikkeling en exploitatie
5. Duurzame exploitatie door een kapitaalkrachtige investeerder/partner in samenwerking met de familie Van Rijckevorsel
6. Functies op het landgoed moeten ondersteunend aan elkaar zijn, geen conflicterende werking of voldoende afscherming
7. Speel in op marktontwikkelingen i.c.m. de (natuur)ontwikkeling van het landgoed
8. Denk aan fiscale en subsidiemogelijkheden: Aanvragen rijksmonumentstatus, Natuurschoonwetrangschikking
9. Haak aan bij speerpunten regio
 - a. Onderscheidend economisch/technologisch vermogen
 - b. Ouderenzorg/ gezondheid
 - c. Kwaliteit
 - d. Sociaal
10. Aansluitend op bestaande plannen (gefileerd tot prioritaire invulling huidige leegstaande m2's):
 - a. De boerderij renoveren tot herberg met ontmoetingsruimte voor 30 gasten, receptie, eetgelegenheid voor 30 gasten (geschakeld met de vergaderruimte 60 gasten), centrale keuken, 7 tweepersoons kamers en drie afzonderlijk te verhuren vergaderkamers.
 - b. Het bakhuis renoveren tot praktijkruimte voor reading/ healing en coaching.

2.1.2 Mogelijke functies en combinatie van functies

Van de verschillende functies die potentieel in een gebouw kunnen worden ondergebracht is onderstaand aangegeven welke daarvan in het landhuis een landingsplek kunnen krijgen met minimale ruimtelijke ingrepen in het gebouw. Gebaseerd op de gedachte: het gebouw qua indeling nemen zoals het is en uitsluitend casco werkzaamheden uitvoeren en ondersteunende werkzaamheden om de ruimte met slechts kleine aanpassingen (nog beter) geschikt te maken voor de functie.

Funciematrix

Functie passend bij de huidige verschijningsvorm van een gebouw(deel)----->

Gebouw (deel)	Wonen	Kantoor	Logies	Expositie/ate lier	Stalling/o pslag	Dieren	Gezond heid	Onderwijs	Retail
Boerderij	++	++	++	++			+	+	
Bakhuis		++	++	++			+		+

- ++ zeer geschikt voor de functie, beperkt bouwkundige ingrepen nodig
 + geschikt, maar redelijke verbouwing voor beoogde functie nodig

2.1.3 Ontwikkelthema

Uit eerder uitgevoerde onderzoeken, en op basis van alle analyses zoals beschreven in hoofdstuk 1.4, en op basis van de marktconsultatie is het ontwikkelthema nader bekeken. Hierbij gaat het om een thema waarbij meerdere losstaande ontwikkelingen passen die ondersteunend zijn aan elkaar en gecombineerd kunnen worden. Er is tevens een voorstel gedaan voor een aangepast thema. De thema's moeten niet rigide worden toegepast, nuancering en aanpassing op basis van de actualiteit in de markt maken dat aanpassingen mogelijk en vaak ook noodzakelijk zijn. De thema's betreffen vooral denkrichtingen. Herbestemming vraagt immers flexibiliteit in denken en handelen. De volgende ontwikkelthema's worden hieronder nader uitgewerkt:

1. Scenario 1 Herberg & ontmoetingsruimte
2. Scenario 2 Wonen & multifunctioneel gebruik

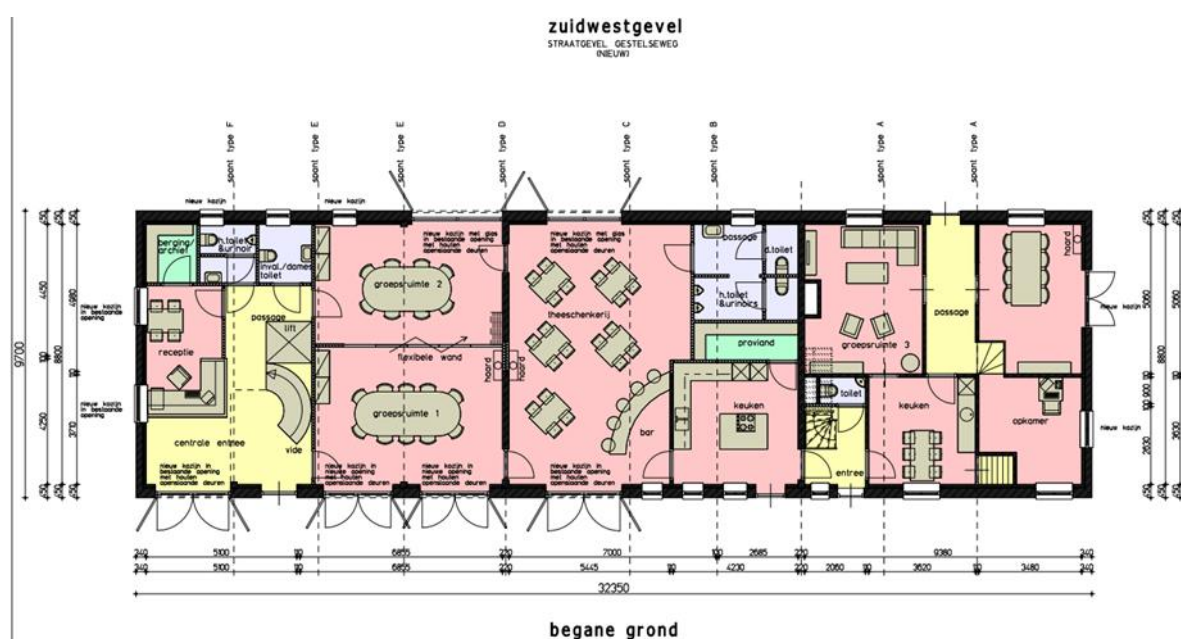
Herberg & ontmoetingsruimte

Dit scenario is het originele en tussentijds bijgestelde concept voor de hoeve. Een buitengewoon bijzondere locatie waar men rust en ruimte vindt en waar aandacht is voor elkaar. Een plek waar men graag terug komt, waar men zich welkom voelt en gastvrij wordt onthaald. Een plek waar men inspiratie vindt/ opdoet en tot rust kan komen, een plek waar men in ongedwongen sfeer zichzelf kan zijn en in besloten kring samen kan zijn met familie, vrienden of collega's. Een plek die aanvoelt als huiselijk/ thuis. De achtertuin van 's Hertogenbosch. Mensen die geen ruimte hebben, ruimte bieden. Een levendige plek waar ruimte is voor ontmoeting, verbinding, inspiratie en creatie. De boerderij wordt omgevormd tot een groepsruimte voor familyaffairs en zakelijk gebruik, workshops en trainingen. Een

ondersteunende lunchroom of uitgebreider restaurant kan ook een plek vinden in de herberg. Een concept met producten van eigen land en uit de directe omgeving zou perfect aansluiten op de huidige marktontwikkelingen. De vergader/ restaurantkamers op de begane grond van de gehele hoeve bieden plaats aan ca. 60 gasten.

Daarnaast biedt het bakhuis ruimte voor de vestiging van praktijkruimte.

De eerste verdieping leent zich voor overnachtingsmogelijkheden. 7 tweepersoons kamers voor recreatieve of zakelijke recreatie. Dit vergt ingrijpende constructieve aanpassingen. Aanpassingen voor brandveiligheid, ventilatie, thermische isolatie van de gevels en het dak. Overige installaties en nieuwe sanitaire voorzieningen. Onderstaand schets ontwerp geeft een beeld weer van wat zou kunnen passen:



Wonen & multifunctioneel gebruik

Het tweede scenario brengt het pand weer meer terug in de historische staat. De duidelijke splitsing tussen wonen en stal wordt opnieuw versterkt. De boerderijwoning blijft en wordt gerenoveerd. Dit biedt een degelijke, vaste bron van inkomen voor het landgoed. Daarnaast biedt dit een uitstekende positie om ook een beheerder te huisvesten. De woning wordt verhuurd. Doordat de stal weer open gemaakt wordt naar een grote ruimte biedt deze veel mogelijkheden voor flexibel gebruik. De stal kan per dagdeel worden verhuurd aan groepen als eventlocatie. Korte maar meerdere verhuurmogelijkheden zullen een hoger rendement opleveren dan wanneer men zoals in scenario 1 het gehele pand verhuurd aan 1 horecaondernemer. De woning houdt ook de levendigheid en veiligheidsfunctie op peil.

1. Strategie

3.1 Financieel

Voor bovenstaande varianten van herbestemming is onderstaand een aanzet gemaakt om de exploitatiepotentie inzichtelijk te maken. Deze exploitaties zijn globaal uitgewerkt waarbij weliswaar gebruik is gemaakt van actuele transactiecijfers. Toch benadrukken wij graag dat deze berekeningen enkel inschattingen zijn en hier geen rechten aan verbonden kunnen worden.

Uitgangspunt hierbij is het gebruik van 50 % eigen vermogen en een inbrengwaarde van het object, boerderij, bakhuis en 1 ha grond, op basis van waardebepaling door taxateur M.M.J. van der Vleuten d.d. december 2014, a € 500.000,00.

Er is gerekend met een verhuurconstructie waarbij eigenaar niet zelfstandig de exploitatie runt. Met subsidies voor renovatie, restauratie en herbestemming is nog geen rekening gehouden.

Herberg & ontmoetingsruimte

Totaalexplotatie Herberg & ontmoetingsruimte							
Belastingpercentage	35%						
		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6
SALDO AAN HET BEGIN VAN HET JAAR	€	-	€ 13.572,10	€ 29.341,88	€ 47.336,41	€ 67.583,28	€ 90.110,62
JAARLIJKSE INKOMSTEN							
Verblifsrecreatie Boerderij	€	76.440,00	€ 77.968,80	€ 79.528,18	€ 81.118,74	€ 82.741,11	€ 84.395,94
Praktijkruimte Bakhuis	€	4.200,00	€ 4.284,00	€ 4.369,68	€ 4.457,07	€ 4.546,22	€ 4.637,14
Expositieruimte en ateliers	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Restaurant/ ontmoetingsruimte Boerderij	€	27.900,00	€ 28.458,00	€ 29.027,16	€ 29.607,70	€ 30.199,86	€ 30.803,85
Dierenhouderij	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Wellness	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Dagrecreatie	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overig	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal inkomsten	€	108.540,00	€ 110.710,80	€ 112.925,02	€ 115.183,52	€ 117.487,19	€ 119.836,93
JAARLIJKSE KOSTEN							
Verblifsrecreatie Boerderij	€	18.227,76	€ 17.456,37	€ 16.685,79	€ 15.916,01	€ 15.147,07	€ 14.378,98
Praktijkruimte Bakhuis	€	723,90	€ 722,71	€ 721,71	€ 720,92	€ 720,34	€ 719,97
Expositieruimte en ateliers	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Restaurant/ ontmoetingsruimte Boerderij	€	11.553,65	€ 11.115,97	€ 10.679,08	€ 10.243,02	€ 9.807,78	€ 9.373,40
Dierenhouderij	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Wellness	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Dagrecreatie	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overig	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal kosten	€	30.505,32	€ 29.295,05	€ 28.086,58	€ 26.879,95	€ 25.675,20	€ 24.472,35
NETTO BEDRIJFSRESULTAAT	€	78.034,69	€ 81.415,75	€ 84.838,43	€ 88.303,56	€ 91.811,99	€ 95.364,58
LENINGEN, AFSCHRIJVINGEN EN BELASTINGEN							
Aflossing leningen	€	37.150,45	€ 37.150,45	€ 37.150,45	€ 37.150,45	€ 37.150,45	€ 37.150,45
Afschrijvingen	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Belasting	€	27.312,14	€ 28.495,51	€ 29.693,45	€ 30.906,25	€ 32.134,20	€ 33.377,60
NETTO CASHFLOW	€	13.572,10	€ 15.769,79	€ 17.994,53	€ 20.246,87	€ 22.527,34	€ 24.836,53
Totaal investeringen			Financiering				
Cascorestauratie	€	220.000,00	Eigen vermogen	€	743.009,00		
Herbestemming	€	1.266.018,00	Diverse fondsen				
Plankosten, toezicht, onvoorzien	€	-	Lange termijn lening	€	743.009,00		
Totaal	€	1.486.018,00	Totaal	€	1.486.018,00		
Rendement op investering na 6 jaar in %		1,3 %					

Wonen & multifunctioneel gebruik

Totaalexplotatie Wonen & multifunctioneel gebruik							
Belastingpercentage	35%						
		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6
SALDO AAN HET BEGIN VAN HET JAAR		€ -	€ 69.375,24	€ 142.101,51	€ 218.228,59	€ 297.807,27	€ 380.889,36
JAARLIJKSE INKOMSTEN							
Multifunctioneel		€ 166.400,00	€ 169.728,00	€ 173.122,56	€ 176.585,01	€ 180.116,71	€ 183.719,05
Wonen		€ 25.200,00	€ 25.704,00	€ 26.218,08	€ 26.742,44	€ 27.277,29	€ 27.822,84
Expositieruimte en ateliers		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Horeca / Feestlocatie		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Dierenhouderij		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Wellness		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Dagrecreatie		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Praktijk		€ 4.200,00	€ 4.284,00	€ 4.369,68	€ 4.457,07	€ 4.546,22	€ 4.637,14
Totaal inkomsten		€ 195.800,00	€ 199.716,00	€ 203.710,32	€ 207.784,53	€ 211.940,22	€ 216.179,02
JAARLIJKSE KOSTEN							
Multifunctioneel		€ 20.512,25	€ 19.626,64	€ 18.741,83	€ 17.857,83	€ 16.974,67	€ 16.092,35
Wonen		€ 9.572,32	€ 9.219,70	€ 8.867,81	€ 8.516,65	€ 8.166,23	€ 7.816,58
Expositieruimte en ateliers		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Horeca / Feestlocatie		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Dierenhouderij		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Wellness		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Dagrecreatie		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Praktijk		€ 723,90	€ 722,71	€ 721,71	€ 720,92	€ 720,34	€ 719,97
Totaal kosten		€ 30.808,48	€ 29.569,05	€ 28.331,35	€ 27.095,40	€ 25.861,24	€ 24.628,90
NETTO BEDRIJFSRESULTAAT		€ 164.991,53	€ 170.146,95	€ 175.378,97	€ 180.689,13	€ 186.078,98	€ 191.550,12
LENINGEN, AFSCHRIJVINGEN EN BELASTINGEN							
Aflossing leningen		€ 37.869,25	€ 37.869,25	€ 37.869,25	€ 37.869,25	€ 37.869,25	€ 37.869,25
Afschrijvingen		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Belasting		€ 57.747,03	€ 59.551,43	€ 61.382,64	€ 63.241,19	€ 65.127,64	€ 67.042,54
NETTO CASHFLOW		€ 69.375,24	€ 72.726,27	€ 76.127,08	€ 79.578,68	€ 83.082,09	€ 86.638,33
Totaal investeringen			Financiering				
Cascorestauratie	€ 220.000,00		Eigen vermogen	€ 757.385,00			
Herbestemming	€ 1.294.770,00		Diverse fondsen				
Plankosten, toezicht, onvoorzien	€ -		Lange termijn lening	€ 757.385,00			
Totaal	€ 1.514.770,00		Totaal	€ 1.514.770,00			
Rendement op investering na 6 jaar in %		4,3 %					

3.2 Conclusies

- De hoeve leent zich uitstekend voor een herbestemming naar verblijfs- & ontvangstfunctie. Het heeft een voor deze huidige mark, i.c.m. de staat van het onderhoud een te groot volume voor omvorming naar complete bewoning.
- Meerder functies lijken dan ook noodzakelijk.
- Er lijkt toch een forsere investering noodzakelijk dan eerder door externen begroot.
- Kortere maar meerdere verhuurtermijnen zijn voor de hoeve de toekomst en essentieel voor een gezond rendement.
- Een mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van subsidie voor herbestemming en renovatie met medewerking van de provincie en gemeente maakt herbestemming zeer interessant.
- Medewerking door provincie en gemeente op planologisch niveau is een vereiste.
- Er zal, door de zeer matige huidige onderhoudsstaat, niet direct een commercieel interessant rendement haalbaar zijn. Wel is de exploitatie al snel glad te trekken richting een rendement van > 4 % zonder gebruik gemaakt te hebben van verdere subsidies.
- Dit rendement geeft ook kansen voor duurzame instandhouding van de rest van het landgoed.
- Het is zeer belangrijk om ook een gezonde exploitatie op de overige gebouwen op het landgoed te krijgen zodat het complex in zijn geheel bij elkaar kan blijven.
- De tot dusver uitgevoerde marktconsultatie en gesprekken met ondernemers en investeerders leveren veel inspiratie op. Nu wordt het tijd voor een beslismoment.

3.3 Aanbevelingen

1. Meer flexibele manier van denken toetsende stakeholders

Wanneer ook overheden en overheidsdiensten zoals de RCE en de gemeenten een meer stimulerende en faciliterende rol aan nemen en openstaan voor vernieuwende initiatieven zal dit het herbestemmingsproces vergemakkelijken en voor veel partijen en initiatiefnemers aantrekkelijker maken.

2. Zoek steun bij gebiedspartners en overheden

De huidige eigenaar is al goed op weg met het zoeken naar aanknopingspunten met directe gebiedspartners en mogelijkheden in provinciaal beleid. Het is de kunst om met een scherpe visie de juiste mensen te betrekken als gesprekspartner.

3. Inspelen op hedendaagse fiscale en financiële mogelijkheden

Wanneer er goed wordt ingespeeld op de mogelijkheden van deze tijd biedt dit betere kans op slagen voor herbestemmingsprojecten. Rijksmonumenten met veel achterstallig onderhoud wekken bij investeerders meer interesse op door de fiscale aftrekmogelijkheden van de restauratiekosten. Er kan gekozen worden om een commanditaire vennootschap op te richten maar er zijn ook steeds meer fondsen die mogelijkheden bieden voor investering. Het traditionele 'bank denken' en afwachten op subsidies lijkt steeds meer op haar eind. Vergeet ook zeker rangschikking onder de Natuurschoonwet niet. Ons kantoor kan u hierbij ontzorgen.

4. Voorleggen businessplan aan financiers en investeerders

Het is belangrijk om investeerders vroeg bij het herbestemmingsproject te betrekken. Echter moet men om te voorkomen dat investeerders en financiers afschrikken zorgen dat men van te voren al goed voorbereid is en geen doodlopende en open eindes bevat. Zorg voor objectiviteit en acteer naar de eisen en wensen van de investeerder.

3.4 Vervolgtraject

De exploitatieberekening verdient een verdiepingsslag en het is zeer aan te raden om na goede afwegingen een duidelijke visie voor het object op papier te zetten. Tenslotte is het (enigszins afhankelijk van de situatie) verstandig om de gemeente, de lokale bevolking en lokale monumentenzorg op de hoogte te stellen van de eventuele herbestemming.

Definitiefase

Wanneer er uit het haalbaarheidsonderzoek een positief resultaat is gekomen voor een herbestemming, kunnen geschikte partijen bij elkaar komen. In deze fase komt de conversatie tussen de hoofdpersonen met (heel belangrijk) de eindgebruiker in het proces tot stand. Het doel van deze fase is om te komen tot een gezamenlijke toekomstvisie. Hierbij dienen de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek voor wat betreft de toekomstige exploitatie en de historische waarde gelijkwaardig tegen elkaar afgewogen te worden. Wanneer er een gezamenlijke visie overeen wordt gekomen kan er tussen de hoofdrolspelers een convenant of intentieverklaring worden afgesloten. Eventuele partijen die inspraak of informatie nodig hebben, worden betrokken en op de hoogte gehouden. Subsidieaanvragen en aanvragen voor stimuleringsregelingen lopen door deze en de volgende twee fases heen.

Ontwerpfase

Vanuit het convenant of de intentieverklaring wordt een scherpere visie/ontwerp opgesteld voor de nieuwe bestemming. Wanneer de architect nog niet eerder betrokken was komt deze nu in ieder geval aan bod. Tussentijdse evaluaties en bijstelmomenten zijn belangrijk om alle neuzen in de zelfde richting te houden. Eventuele partijen die inspraak of informatie behoeven worden betrokken en op de hoogte gehouden. Subsidieaanvragen en aanvragen voor stimuleringsregelingen lopen door deze en de vorige en volgende fases heen.

Vergunningsfase

De aanvragen en verleningen van de benodigde monumentenvergunning en omgevingsvergunning worden in deze fase gedaan bij en door de gemeente. De gemeente is tevens druk in de weer met het wijzigen van de bestemming. Wanneer bovenstaande fases succesvol verlopen zijn is deze fase slechts een formaliteit. Betrokkenen worden op de hoogte gesteld van vergunningverleningen. Subsidieaanvragen en aanvragen voor stimuleringsregelingen lopen door deze en de twee vorige fases heen.

Uitwerkingsfase

Verdere uitwerking van het ontwerp en het rondkrijgen van de exploitatie na de subsidieverlening. Ook hier zijn tussentijdse evaluaties en bijstelmomenten belangrijk om alle neuzen in de zelfde richting te houden. Eventuele partijen die inspraak of informatie nodig hebben worden betrokken en op de hoogte gehouden.

Uitvoeringsfase

Het bouwproces en de realisatie van de herbestemming. Uitgangspunt bij de realisatie is het overeengekomen convenant of intentieverklaring. De toekomstige exploitatie en historische waarde dienen gelijkwaardig gemonitord te worden. Het aanstellen van een ervaren bouwmanager of rentmeester op complexere processen is aan te raden.

	procesmanagement						projectmanagement	vastgoedmanagement	
1 bestaande situatie	2 initiatiefase	3 definitiefase	4 ontwerpfase	5 vergunningsfase	6 uitwerkingsfase	7 uitvoeringsfase	8 nazorgfase		
									tijd

Bronnen

Internetsites, o.a.:

Kennis- en inspiratieplatform en netwerkorganisatie voor ruimtelijke vraagstukken
Ruimtevolk. RUIMTEVOLK Webmagazine [internet], beschikbaar op: **www.ruimtevolk.nl**

Specifieke artikelen:

Marinus Biemans, 26-08-2013. *'Blinde vlek leegstandsdiscussie: vrijkomende agrarische bebouwing'*. Ruimtevolk

Erfgoed nieuwsbrief De Erfgoedstem [internet], beschikbaar op: **www.erfgoedstem.nu**

Project *'De oude kaart van Nederland'* [internet], beschikbaar op:
www.oudekaartnederland.nl

Kennisbank monumenten [internet], beschikbaar op:
www.monumenten.nl/kennisbank

De erfgoedmonitor RCE [internet], beschikbaar op: **www.erfgoedmonitor.nl**

Nationale maatschappij tot behoud, ontwikkeling en exploitatie van industrieel erfgoed
[internet], beschikbaar op: **www.boei.nl**

Nationaal programma herbestemmen [internet], beschikbaar op:
www.herbestemming.nu

Jan Jager, Dubbelinterview Jos Bazelmans & Cees-Jan Pen, *'Leer ondernemen met erfgoed'*
Vakblad Maatschappelijk vastgoed [internet], beschikbaar op:
<http://elbamedia.onlinetouch.nl/161#/2>

Literatuur, o.a.:

Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed(RCE)

Specifieke uitgaven:

RCE, Amersfoort, januari 2013. *'Een toekomst voor kloosters. Handreiking voor het herbestemmen van kloostercomplexen'*. RCE

RCE, Amersfoort, december 2010. *'Een toekomst voor boerderijen. Handreiking voor de herbestemming van monumentale boerderijen'*. RCE

RCE, Amersfoort, januari 2012. *'Een toekomst voor kasteelruïnes. Handreiking voor de instandhouding van archeologische kasteelterreinen en kasteelruïnes'*. RCE

RCE, Amersfoort, januari 2013. *'Een toekomst voor watertorens. Een handreiking voor het herbestemmen en verbouwen van monumentale watertorens'*. RCE

RCE, Amersfoort, 2009. *'Erfgoedbalans 2009. Archeologie, monumenten en cultuurlandschap in Nederland'*. RCE

Durk Bosma & Wiebe de Ridder (2013) *Kennispaper onderzoeksrapport herbestemming en transformatie: stand van zaken*. Rotterdam: SBR.

Tom Bergevoet & Maarten van Tuijl (2013) *De flexibele stad. Oplossingen voor leegstand en krimp*. nai010 uitgevers.

Simon van Dommelen & Cees-Jan Pen (2013) *Cultureel erfgoed op waarde geschat. Economische waardering, verevening en erfgoedbeleid*. Platform31, Vrije Universiteit, Universiteit Twente.

Natsja Annyas (NVM), Stephanie Brans (NVM) & Anet van den Berk (agrarisch makelaar) (2012) *Herbestemmen om slimmer samen te leven. Hoe makelaars, agrariërs en overheid de handen ineenslaan*. Nederlandse Vereniging van Makelaars(NVM), vakgroep Agrarisch & Landelijk Vastgoed

Beleidsstukken:

Diverse beleidsstukken zoals genoemd in de rapportage

Verdere inhoudelijke input zoals aangegeven in de inleiding:

- Bouwkundig onderzoek in opdracht van Klement² Rentmeesters;
- Haalbaarheidsonderzoek De Denneboomsche Hoeve (mei 2012) door DaadVisie;
- Landgoedontwikkelingsdocument (november 2011) door Woudstra Architecten en Taken adviseurs en ingenieurs;
- Cultuurhistorische analyse Landgoed De Denneboom (mei 2013) door Monumentenhuis Brabant;
- Diverse door de familie Van Rijckevorsel aangeleverde visiebeschrijvingen;
- Gesprekken met opdrachtgever en stakeholders.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan functie *bedrijf agrarisch verwant*
2. Bestemmingsplan functie *waarde – archeologie 4*
3. Bestemmingsplan functie *waarde – cultuurhistorisch waardevolle gebieden*
4. Bestemmingsplan functie *waarde – cultuurhistorisch waardevolle gebouwen*